

Отчет № LXV/17-ОН

**об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества,
расположенного по адресу:**

**г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект,
дом 47, кор. 2, пом. 12Н, свидетельство № 78-
АД 874501, дата выдачи 12.05.2010 и г. Санкт-
Петербург, Богатырский проспект,
дом 47, кор. 2, лит. А, пом. 13Н, свидетельство
№ 78-АД 892008, дата выдачи 12.05.2010**

Дата проведения оценки: «20» ноября 2017г.

Дата составления Отчета: «20» ноября 2017г.

Заказчик:

**Сладковская Алина Игоревна
(ИНН 781421762888, СНИЛС 105-407-436-19)**

**Финансовой управляющей
А.И. Сладковской**

Уважаемая, Алина Игоревна!

В соответствии с договором № 25/17-ОК от 07.09.2017г. Оценщиками ЗАО «НКГ «AAA+» выполнена работа по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Бабичу Игорю Юрьевичу (паспорт 40 08 №621144), далее «Объект оценки».

Оценке подлежат следующие объекты:

- *нежилое помещение*, общей площадью 404,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, пом. 12Н;
- *нежилое помещение*, общей площадью 558,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, пом. 13Н;

Цель оценки – определение рыночной стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результата оценки - для залогового обеспечения.

Согласно п.26 ФСО №1 итоговая величина стоимости объекта 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 объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п.8 ФСО №1).

Оценка рыночной стоимости выполнена по состоянию на 20 ноября 2017 года. Данные о результатах оценки приведены в настоящем отчете.

Дата составления отчета 20 ноября 2017 года.

Работа выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1 (утв. приказом Правительства РФ № 256 от 20.05.2015 г.), ФСО № 2 (утв. приказом Правительства РФ № 255 от 20.05.2015 г.), ФСО № 3 (утв. приказом Правительства РФ № 254 от 20.05.2015 г.), ФСО №7 (утв. приказом Правительства РФ № 611 от 25.09.2014г.) и ФСО № 9 (утв. приказом Правительства РФ № 327 от 01.06.2015г.), действующим законодательством РФ, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными НП «АРМО» и ООО «РОО».

Проверка правового положения объекта, а также аудиторская проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Отчет является конфиденциальным для Исполнителя, Заказчика и Пользователя, может использоваться только для указанной в нем задачи оценки, и Исполнитель не несет никакой ответственности в том случае, если иные лица будут опираться в своих заключениях на отчет.

Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика – без письменного согласия Исполнителя.

Ни одна из частей настоящего отчета не может трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Все исходные данные, принятые допущения и расчеты, указаны соответствующих разделах.



В результате проведенных расчетов, а так же на основании анализа рынка, консультаций со специалистами оценщики пришли к выводу, что **суммарная рыночная стоимость Объекта оценки**, представляющего собой нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом 47, кор. 2, лит. А, пом. 12Н, 13Н, по состоянию на **20.11.2017 г.**, округленно составляет:

124 273 000 руб.

(Сто двадцать четыре миллиона двести семьдесят три тысячи) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Расчетные значения, руб.
1	нежилое помещение (пом. 12Н)	78:34:4151:1102:24:1	404,8	52 210 000
2	нежилое помещение (пом. 13Н)	78:34:4151:1102:24:1	558,8	72 063 000

Срок экспозиции – 180 дней.

Обращаем Ваше внимание, что письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному отчету, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями, тел. (812) 313-47-63.

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО «НКГ «AAA+»

А.А. Абрамян
20.11.2017г.



Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	6
1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	6
1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ.....	7
1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	8
2. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	9
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	10
4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	13
4.1. РЕКВИЗИТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	13
4.2. ОЦЕНЩИКИ И СПЕЦИАЛИСТЫ	13
4.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	14
5. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	15
6. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	17
6.1. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	17
6.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
6.4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ИХ ОБРЕМЕНЕНИЯ.....	19
6.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
6.6. СТЕПЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
7. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ОТРАСЛЕВЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	25
7.1. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	25
ПРИМОРСКИЙ РАЙОН	26
ТЕРРИТОРИЯ.....	26
СТАНЦИИ МЕТРО	27
ЖИЛОЙ ФОНД.....	27
ЭКОЛОГИЯ.....	28
ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ	28
МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР РОССИИ.....	28
<i>Итоги социально-экономического развития РФ за 2016г.</i>	28
<i>Основные параметры прогноза социально-экономического развития РФ на 2017г. и на плановый период 2018-2019гг.</i>	33
3.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.....	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
8. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	38
8.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	38
8.2. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	38
8.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	38
8.3.1. <i>Выбор подходов определения рыночной стоимости недвижимого имущества</i>	38
8.3.2. <i>Обоснование выбора или отказа от одного или нескольких методов оценки</i>	40
8.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 558,8 КВ.М. ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	41
8.4.1. <i>Описание подхода и метода, основные термины</i>	41
8.4.2. <i>Определение ставки арендной платы</i>	42
8.4.3. <i>Определение потенциального валового дохода (ПВД)</i>	46
8.4.4. <i>Расчет ставки дисконтирования</i>	47
8.4.5. <i>Расчет стоимости доходным подходом</i>	49
8.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 558,8 КВ.М.	



СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	51
8.5.1. <i>Описание подхода и методов, основные термины</i>	51
8.5.2. <i>Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам</i>	51
8.5.3. <i>Расчет стоимости методом сравнительного анализа</i>	53
8.6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	57
8.7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 404,8 КВ.М. ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....	59
8.7.1. <i>Описание подхода и метода, основные термины</i>	59
8.7.2. <i>Определение ставки арендной платы</i>	60
8.7.3. <i>Определение потенциального валового дохода (ПВД)</i>	64
8.7.4. <i>Расчет ставки дисконтирования</i>	66
8.7.5. <i>Расчет стоимости доходным подходом</i>	67
8.8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 404,8 КВ.М. СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	69
8.8.1. <i>Описание подхода и методов, основные термины</i>	69
8.8.2. <i>Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам</i>	69
8.8.3. <i>Расчет стоимости методом сравнительного анализа</i>	71
8.9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	75
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	77
9.1. ИТОГОВОЕ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	77
9.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ	77
9.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	77
10. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	79
Документы Исполнителя (оценщиков).....	85



1. Основные факты и выводы

1.1. Основание проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 25/17-ОН от 07.09.2017г., заключенный между Заказчиком – финансовым управляющим А.И. Сладковской, действующего на основании решения Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15 мая 2017 года по делу А56-77304/2016 и Оценщиком – ЗАО «НКГ «ААА+», в лице Генерального директора А.А. Абрамяна, действующего на основании Устава.

1.2. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер LХV/17-ОН. Датой составления Отчета является 20.11.2017 г.

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Оценке подлежат встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, пом. 12Н; г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, пом. 13Н.

Краткая характеристика Объекта оценки представлена в следующих таблицах¹.

Таблица 1.1. Краткое описание нежилого помещения (пом. 12Н)

Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, пом. 12Н
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Торговое
Общая площадь, м ²	404,8
Кадастровый номер	78:34:4151:1102:24:2
Инв. №	-
Первоначальная стоимость, руб.	6 907 681
Остаточная стоимость по состоянию на 07.09.2017г., руб.	-
Вид права	Собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство № 78-АД 874501, дата выдачи 12.05.2010
Правообладатель	Бабич Игорь Юрьевич (паспорт 40 08 №621144)
Сведения об обременениях	Не зарегистрировано

Таблица 1.2. Краткое описание нежилого помещения (пом. 13Н)

Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, пом. 13Н
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Торговое
Общая площадь, м ²	558,8
Кадастровый номер	78:34:4151:1102:24:1
Инв. №	-
Первоначальная стоимость, руб.	9 474 769
Остаточная стоимость по состоянию на 15.12.2015г., руб.	-
Вид права	Собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 78-АД № 892008 от 12.05.2010 года;

¹ Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр. Данные о первоначальной и остаточной стоимости объектов недвижимости взяты на основании Справки о балансовой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 15.12.2015г.



Правообладатель	Бабич Игорь Юрьевич (паспорт 40 08 №621144)
Сведения об обременениях	Не зарегистрировано

1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

В результате проведенных расчетов, а так же на основании анализа рынка, консультаций со специалистами оценщики пришли к выводу, что суммарная рыночная стоимость Объекта оценки, представляющего собой нежилые помещения, расположенные по адресу: : г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом 47, кор. 2, лит. А, пом. 12Н, по состоянию на 20.11.2017 г., округленно составляет:

124 273 000 руб.

(Сто двадцать четыре миллиона двести семьдесят три тысячи) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Расчетные значения, руб.
1	нежилое помещение (пом. 12Н)	78:34:4151:1102:24:1	404,8	52 210 000
2	нежилое помещение (пом. 13Н)	78:34:4151:1102:24:2	558,8	72 063 000

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате проведенных расчетов, а так же на основании анализа рынка, консультаций со специалистами оценщики пришли к выводу, что **суммарная рыночная стоимость Объекта оценки**, представляющего собой нежилые помещения, расположенные по адресу: Оценка подлежат следующие объекты:

- *нежилое помещение*, общей площадью 404,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, пом. 12Н;
 - *нежилое помещение*, общей площадью 558,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, пом. 13Н;
- по состоянию на 20.11.2017 г., без учета НДС округленно составляет:**

124 273 000 руб.

(Сто двадцать четыре миллиона двести семьдесят три тысячи) рублей.

В том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Расчетные значения, руб.
1	нежилое помещение (пом. 12Н)	78:34:4151:1102:24:1	404,8	52 210 000
2	нежилое помещение (пом. 13Н)	78:34:4151:1102:24:2	558,8	72 063 000

Срок экспозиции – 180 дней.



1.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

2. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

3. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

4. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

5. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

6. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

7. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.



2. Заявление оценщика

Оценщик, подписавший данный Отчет, подтверждает на основании имеющихся знаний и убеждений, что:

- Оценщик не был лично заинтересован в подходе к оценке объекта и выступал в качестве беспристрастного консультанта;
- изложенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок;
- оценка произведена с учетом всех условий и ограничений, предпосылок, налагавшихся либо условиями исходной задачи, либо введенных обоснованно Оценщиком самостоятельно;
- у Оценщика нет специфических текущих или будущих интересов в объекте, являющимся предметом настоящего Отчета, и у Оценщика нет личной заинтересованности или пристрастий к сторонам, связанных интересами с оцениваемым объектом;
- вознаграждение Оценщика никоим образом не связано с величиной стоимости объекта, оцененного в настоящем Отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнение работ по настоящему Отчёту;
- Оценщик не несет никакой ответственности за последствия, которые могут возникнуть вследствие использования настоящего Отчета с целью, отличной от указанной в договоре.
- анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в соответствии с требованиями:
 - Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 года №256;
 - Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 года №255;
 - Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 года №254;
 - Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 года №611;
 - Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога» № 9 (ФСО № 9)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.06.2015г. № 327;
 - Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные НП «АРМО» и ООО «РОО».

Оценщик

Абрамян Александр Андреевич

Оценщик

Добровольскене Анна Владимировна



3. Задание на оценку

Таблица 3. Задание на оценку

Объект оценки	<p>Оценке подлежат следующие объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>нежилое помещение</i>, общей площадью 404,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, пом. 12Н; • <i>нежилое помещение</i>, общей площадью 404,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, пом. 13Н;
Оцениваемые имущественные права на объект оценки	Право собственности
Правообладатель	Бабич Игорь Юрьевич (паспорт 40 08 №621144)
Наиболее существенные ограничения (обременения) права	Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки (назначение оценки)	Определение рыночной стоимости объектов оценки для залогового обеспечения
Ограничения, связанные с использованием результатов оценки	<ul style="list-style-type: none"> - предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; - результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования
Срок проведения оценки	7 (Семь) рабочих дней с даты начала оказания Услуг
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	20.11.2017 г.
Курс доллара США на дату оценки	Центральный банк РФ с 20.11.2017г. установил следующий курс доллара США: 59,6325 руб. ²
Форма отчета	Письменная
Определение вида стоимости, подлежащей оценке	<p>Рыночная стоимость. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ▪ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ▪ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты; ▪ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; ▪ платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>(статья 3, Федерального Закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ)</p>
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p><i>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на Объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав.

² Источник информации: <http://www.cbr.ru/>



	<p>Право на Объект оценки считается достоверным. Оцениваемый Объект оценки считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.</p> <ul style="list-style-type: none"> • При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя. • Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. • Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. • Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны Исполнителем с наибольшей степенью использования их знаний и умений. <p><i>Ограничения и пределы применения полученного результата</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. • Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. • Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. • Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта. • Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. • Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете. • От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда. • Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. <p>Прочие ограничения будут указаны по тексту Отчета об оценке.</p>
Нормативные акты и стандарты, используемые при составлении Отчета Оценщика	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Федеральный Закон от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ▪ Федеральные стандарты оценки: ФСО № 1 (утв. приказом № 256 от 20.05.2015 г.), ФСО № 2 (утв. приказом № 255 от 20.05.2015 г.) и ФСО № 3 (утв. приказом № 254 от 20.05.2015г.), ФСО №7 (утв. приказом №611 от 25.09.2014г.), ФСО №9 (утв. Приказом №327 от 01.06.2015г.) ▪ Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденными НП «АРМО» и ООО «РОО».
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки документов	Информация об объекте оценки (исходная информация) предоставляется Исполнителю в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.



Примечание	необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) отсутствует.
Особые условия	Дополнительное страхование ответственности Исполнителя: застрахован в Санкт-Петербургском филиале ОСаО «ИНГОССТРАХ», полис страхования № 433-191-015655/17 от 13.03.2017г., на период с 10.04.2017г. по 09.04.2018г. Лимит ответственности 5 000 000 (Пять миллиона) рублей.



4. Сведения об Исполнителе и Заказчике

4.1. Реквизиты Исполнителя

Таблица 4. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Закрытое акционерное общество «Независимая Консалтинговая Группа «AAA+»
Сокращенное наименование	ЗАО «НКГ «AAA+»
Юридический адрес	191036, г. Санкт-Петербург, ул. 3-я Советская, дом 9, лит. А, пом. 3-Н, 4-Н
Местоположение	191036, г. Санкт-Петербург, ул. 3-я Советская, дом 9, офис 316, 309
Тел./факс	(812) 313-47-63
ИНН	7838425276
ОГРН	1097847101087 от 08.04.2009г.
Генеральный директор	Абрамян Александр Андреевич

4.2. Оценщики и специалисты

Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Таблица 5. Оценщики, участвовавшие в проведении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании, общая информация
Добровольскене Анна Владимировна	<ul style="list-style-type: none"> - Программа переподготовки по специализации «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» по программе, согласованной с Министерством имущественных отношений, на базе МИПК при СПбГТУ 2005-2007 год. Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 064966 выдан МИПК при СПбГТУ от 28.06.2007 года. - Свидетельство о повышении квалификации НГАСУ № 02291 от 23 мая 2013г. - Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков АРМО (реестровый регистрационный № 1301 от 23 мая 2008г.) - Страховой полис № 433-191-001018/15, выдан в Санкт-Петербургском филиале ОСАО «ИНГОССТРАХ» 14 января 2015г. на срок с 17 января 2015г. по 16 января 2016г. Страховая сумма – 300 000 (триста тысяч) рублей. - Стаж работы в оценке 8 лет <p><i>Степень участия в проведении оценки: подготовка и составление описательных разделов №1-7 настоящего Отчета, а так же приложений к настоящему Отчету.</i></p>



Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании, общая информация
Абрамян Александр Андреевич	<ul style="list-style-type: none"> - Профессиональный оценщик (Диплом о профессиональной переподготовке МИПК СПбГТУ ШП № 468059, от 20.02.2003 г.) - Свидетельство о повышении квалификации СПбГЭУ №67485 от 15.05.2013г. - Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков РОО (реестровый регистрационный номер № 001848 от 13 декабря 2007 года) от 13.12.2013г. - Сертификат международного эксперта по оценке недвижимости со специализацией по Российской Федерации от 06.02.2004 г. Evrozertz. - Свидетельство о членстве в НП «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Регистрационный № 00641 от 18.01.2007 г. - Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 433-191-066345/15, выдан в Санкт-Петербургском филиале СПАО «ИНГОССТРАХ» 08 октября 2015г. на срок с 22 октября 2015г. по 21 октября 2016г. <p>Страховая сумма – 1 000 000 (один миллион) рублей.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Стаж работы в оценке 14 лет. <p><i>Степень участия в проведении оценки: подготовка и составление расчетных разделов №8-9 настоящего Отчета.</i></p>

4.3. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 6. Реквизиты Заказчиков

Фамилия Имя Отчество	Сладковская Алина Игоревна
СРО	СРО АУ «ОРИОН»
ИНН	781421762888
ОГРН	1117800001880.



5. Термины и определения

Оценщик (Исполнитель, субъект оценочной деятельности) - юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, деятельность которых регулируется Законом «Об оценочной деятельности в РФ», а также Уставом Российского Общества Оценщиков.

Заказчик (субъект оценочной деятельности) - юридическое или физическое лицо, которое заключило с Оценщиком договор об оценке в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».

Пользователь Отчета об оценке - любое лицо, имеющее заинтересованность в результатах оценки.

Обременения - в рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО-1).

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (ФСО-1).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(ФЗ РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г., №135-ФЗ, ФСО-1).

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО-1).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО-1).

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (ФСО-1).

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов,



требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки (ФСО-1)..

Объект недвижимости – 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.

Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Затраты на воспроизводство объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учётом износа объекта оценки.

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

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость.

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



6. Сведения об Объекте оценки

6.1. Дата осмотра объекта оценки

Датой осмотра Объекта оценки является 20.11.2017г. Осмотр проводил оценщик Добровольскене Анна Владимировна.

6.2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

В ходе проведения работ по оценке, оценщикам были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

- Свидетельства о государственной регистрации права собственности на нежилые помещения;
- Кадастровые паспорта помещений;

6.3. Краткая характеристика Объекта оценки

• Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу:

- *нежилое помещение*, общей площадью 404,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, пом. 12Н;
- *нежилое помещение*, общей площадью 558,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, пом. 13Н;

Местоположение

Согласно существующему административно-территориальному делению, Объект оценки находится в Приморском районе Санкт-Петербурга.

Приморский район Санкт-Петербурга является одной из самых молодых, больших и активно развивающихся административно-территориальных частей города. Здесь ведется строительство современных жилых домов, торговых комплексов и офисных центров. Территория этого района, как окраинная, так и центр, инвестиционно привлекательна для застройщиков.

Описание микрорайона

Приморский район расположен в северо-западной части Санкт-Петербурга. Южная граница района проходит по береговой линии Невской губы Финского залива. На западе Приморский район граничит с Курортным, на востоке – с Выборгским районом города. На севере Приморский район соседствует с Ленинградской областью. В состав территории Приморского района входят поселки Лисий Нос, Ольгино, Лахта и Каменка. Площадь района составляет 109.87 кв. км, население - около 540 тыс. людей.

Транспортная доступность

В Приморском районе существуют проблемы, связанные с транспортной доступностью, а также перегруженность дорог автотранспортом, особенно в часы пик. Здесь действует всего 4 станции метро («Комендантский проспект», «Пионерская», «Черная речка», «Старая Деревня»), расположенные в южной и центральной части Приморского района. В северную часть района можно добраться только наземным транспортом.

Основные транспортные магистрали района.

Приморский проспект и улицы Школьная и Савушкина в Лахтинском массиве.

Ланское шоссе, улица Торжковская основные транспортные магистрали и основные торговые улицы на территории между проспектом Энгельса и Черной речкой.



Проспекты Испытателей, Королева, Богатырский, Комендантский и авиаконструкторов в жилмассиве Комендантский аэродром.

Улицы Главная, Озерковая, Ново-Александровская в Коломягах.

На территории Приморского района проложено две ж/д линии на Выборгское направление со станциями Шувалово, Озерки, Удельная и на Сестрорецкое направление со станциями Ольгино и Лахта.

Подробное описание местоположения Объекта оценки, а так же транспортной доступности, см. в п. 7.1. «Краткая характеристика местоположения Объекта оценки».

Краткая характеристика нежилых помещений представлена в следующих таблицах:

Таблица 7.1. Краткое описание нежилого помещения (пом. 12Н)³

Местонахождение Объекта оценки	
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, пом. 12Н
Муниципальный район	Приморский
Ближайшее окружение	Помещение расположено в окружении жилой и общественно-деловой застройки
Общие сведения о здании, в котором расположен Объект оценки	
Год постройки	2008 гг.
Принадлежность к памятнику архитектуры	Да
Литера	А
Этажность	10, подвал + мезонин-надстройка
Кадастровый номер здания	-
Краткая характеристика Объекта оценки	
Помещение	12Н
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Торговое
Этаж	1
Общая площадь, м ²	404,8
Высота помещений, м	3,40
Кадастровый номер	78:34:4151:1102:24:2
Инв. №	00000003
Первоначальная стоимость, руб.	6 907681
Остаточная стоимость по состоянию на 15.12.2015г., руб.	-
Инженерное оборудование и благоустройство	Центральное отопление от ТЭЦ, водоснабжение от городской центральной сети, канализация – сброс в городскую сеть, электроосвещение – скрытая проводка, вентиляция естественная. Мусоропровод, радио, лифты - отсутствует.
Общее состояние здания	Состояние конструктивных элементов, инженерных коммуникаций и внутренней отделки характеризуется как отличное. Проведение ремонтных работ не требуется.

Таблица 7.1. Краткое описание нежилого помещения (пом. 13Н)⁴

Местонахождение Объекта оценки	
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, лит. А., пом. 13Н
Муниципальный район	Приморский
Ближайшее окружение	Помещение расположено в окружении жилой и общественно-

³ Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр. Данные о первоначальной и остаточной стоимостях объектов недвижимости взяты на основании Справки о балансовой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 15.12.2015г.

⁴ Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, визуальный осмотр. Данные о первоначальной и остаточной стоимостях объектов недвижимости взяты на основании Справки о балансовой стоимости объектов недвижимости по состоянию на 15.12.2015г.



деловой застройки	
Общие сведения о здании, в котором расположен Объект оценки	
Год постройки	2008гг.
Принадлежность к памятнику архитектуры	Нет
Литера	А
Этажность	10, подвал + мезонин-надстройка
Кадастровый номер здания	-
Краткая характеристика Объекта оценки	
Помещение	13Н
Назначение	Нежилое
Текущее использование	На дату оценки объект не используется
Этаж	1
Общая площадь, м ²	558,8
Высота помещений, м	3,40
Кадастровый номер	78:34:4151:1102:24:1
Инв. №	-
Первоначальная стоимость, руб.	9 474 769
Остаточная стоимость по состоянию на 15.12.2015г., руб.	-
Инженерное оборудование и благоустройство	Центральное отопление от ТЭЦ, водоснабжение от городской центральной сети, канализация – сброс в городскую сеть, электроосвещение – скрытая проводка, вентиляция естественная. Радио, лифты - грузовой
Общее состояние здания	Состояние конструктивных элементов, инженерных коммуникаций и внутренней отделки характеризуется как отличное. Проведение ремонтных работ не требуется.

Описание Объекта оценки составлено на основании документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также на основании консультаций с представителями Заказчика и визуального осмотра объектов недвижимости. Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету.

6.4. Имущественные права на Объект оценки и их обременения

В настоящем Отчете об оценке определению подлежит право собственности.

В соответствии со ст. 209 Гражданского кодекса РФ⁵ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

Для целей настоящего Отчета об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на

⁵ Источник информации: Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ



экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора. Очевидно, что потенциальный покупатель планирует получать доход от приобретаемого имущества и ему важно знать, как повлияет обременение на величину этого дохода.

В рамках настоящего Отчета рыночная стоимость Объекта оценки определялась без учета каких-либо существующих ограничений (обременений) оцениваемых прав.

Таблица 8. Правовые характеристики Объекта оценки.

Нежилое помещение (12Н)	
Вид права	Собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство № 78-АД 874501, дата выдачи 12.05.2010
Правообладатель	Бабич Игорь Юрьевич (паспорт 40 08 №621144)
Сведения об обременениях	Не зарегистрировано
Нежилое помещение (13Н)	
Вид права	Собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 78-АД № 892008 от 12.05.2010 года;
Правообладатель	Бабич Игорь Юрьевич (паспорт 40 08 №621144)
Сведения об обременениях	Не зарегистрировано

6.5. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

1. *Юридическая правомочность*: рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
2. *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования.
3. *Экономическая приемлемость*: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
4. *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

С целью выбора варианта ННЭИ первоначально составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта. На данном этапе включение функций в перечень осуществляется без ограничений, разрешены любые предложения, реализуемые на объекте с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

На следующем (втором) этапе из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых – по данным анализа – может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений и в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования и (или) существующими регламентами получения разрешения на застройку, на разделение или на объединение участков;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП) и, в частности, ограничениями по взаимному расположению зданий и положению вновь возводимого строения относительно коммуникаций;



- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов.

При этом имеются в виду запреты и ограничения не только на сами функции, но также и на набор работ (строительно-монтажных, наладочных), предназначенных для реализации этих функций. Кроме того, при анализе допустимости реализации функций на данном этапе учитывается:

- наличие сервитутов (в том числе и не реализованных, но потенциально возможных) и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или (и) передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- наличие захоронений и необходимость археологических раскопок;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

В перечне остаются для последующего анализа функции, ограничение реализации которых может быть преодолено путем дополнительных усилий заинтересованных лиц и дополнительного финансирования.

На третьем этапе анализа изучаются возможности физической осуществимости функций, остающихся в перечне после процедур второго этапа. Как и на предыдущем этапе, в перечне функций для дальнейшего анализа оставляются функции, которые физически нереализуемы в текущем состоянии объекта, но могут быть исполнены после дополнительных улучшений. Однако, требующееся для таких улучшений дополнительное финансирование понижает конкурентоспособность функции при окончательном выборе варианта по критерию максимальной продуктивности.

На четвертом этапе анализа юридически разрешенные и физически осуществимые функции остаются в перечне только в случае их экономической целесообразности. Это достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает (при использовании каждой из функций) возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. Предусматривается также, что указанные доходы должны поступать в планируемые промежутки (моменты) времени и в заданных размерах.

При анализе спроса выделяется целевой рынок под каждую функцию, позиционирование объекта оценки в сравнении с объектами-конкурентами, прогноз тенденций развития демографической ситуации и инвестиционной активности – с анализом экономической ситуации в регионе и регионального рынка недвижимости, прогноз доходности и возможной цены перепродажи объекта с учетом тенденций изменения структуры предложения.

На данном этапе анализа выясняется только принципиальная возможность обеспечения финансирования – без предпочтений какого-либо из источников (вариантов).

На последнем этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику максимальную доходность и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом «своих» рисков и «своих» норм отдачи для каждого варианта).

Один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Выбор сегмента возможного позиционирования объекта оценки проводился на основе анализа его индивидуальных характеристик, а также рыночной конъюнктуры.

Оценке подлежат встроенные нежилые помещения, расположенные по адресу:

- *нежилое помещение*, общей площадью 404,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, пом. 12Н;
- *нежилое помещение*, общей площадью 558,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Богатырский проспект, дом 47, кор. 2, пом. 13Н;



Юридическая правомочность: объект недвижимости относится к нежилому фонду, следовательно, жилая функция в данном случае отвергается, как законодательно не разрешенная.

Физическая возможность: физически осуществимыми являются все юридически допустимые функции, т.е. торговая, производственно-складская или офисная функции.

Экономическая приемлемость и максимальная эффективность:

Типичными вариантами распоряжения помещениями могут служить следующие альтернативы: продолжение использования в том состоянии, в котором помещение находится сейчас; изменение использования помещения; реконструкция или ремонт.

Анализ для нежилого помещения общей площадью 404,8 кв.м. (дом 47, кор. 2, пом. 12Н):

- в настоящее время помещение не используется, ремонтные работы не требуются;
- вход в помещение отдельный;
- оцениваемый объект расположен в Приморском районе г. Санкт-Петербург.

Микрорайон расположения объекта характеризуется зоной жилой и общественно-деловой застройки.

Анализ для нежилого помещения общей площадью 558,8 кв.м. (дом 47, кор. 2, пом. 13Н):

- в настоящее время помещение не используется, ремонтные работы не требуются;
- вход в помещение отдельный;
- оцениваемый объект расположен в Приморском районе г. Санкт-Петербург.

Микрорайон расположения объекта характеризуется зоной жилой и общественно-деловой застройки.

Вывод:

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости Объекта оценки для последующей передачи объектов под залог для обеспечения обязательств по кредитному договору.

В методических рекомендациях Комитета по оценочной деятельности Ассоциации российских банков указано, что «базой расчета стоимости для целей залога является, прежде всего, существующее использование имущества» (Ассоциация российских банков. Комитет по оценочной деятельности. Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога». Рекомендовано к применению решением совета АРБ от 02.04.2009г. общие вопросы оценки имущественных активов для целей залога. <http://www.abr.ru/site/docs/docs.php?id=654>).

На основании изложенного, Исполнитель считает наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых помещений по своему назначению:

- *нежилое помещение общей площадью 404,8 кв.м. (дом 47, кор. 2, пом. 12Н) в качестве кафе без проведения ремонта;*
- *нежилое помещение общей площадью 558,8 кв.м. (дом 47, кор. 2, пом. 13Н) в качестве кафе (ресторана) с проведением капитального ремонта.*

6.6. Степень ликвидности Объекта оценки

Ликвидность потенциального предмета залога – наиболее важная характеристика с точки зрения оценки рисков, связанных с обеспечением.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открыто рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной



экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи

Таблица 9. Градация сроков ликвидности в зависимости от сроков реализации

Степень ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	1-2	3-6	7-18

Факторами, влияющими на ликвидность недвижимого имущества, являются:

- эластичность спроса на данный вид имущества;
- состояние имущества;
- соответствие современным технологиям;
- масштабность;
- количество;
- местоположение;
- срок экспозиции.

Эластичность спроса

Эластичность спроса позволяет измерить степень реакции покупателя на изменение цен, уровня доходов или других факторов. Различают эластичность спроса по цене и эластичность спроса по доходу.

В данном случае Оценщики рассматривали эластичность спроса относительно цены. Эластичность спроса по цене показывает относительное изменение объема спроса под влиянием изменения цены на 1%.

На эластичность спроса по цене влияет наличие на рынке товаров конкурентов или товаров заменителей (чем их больше, тем больше возможность найти замену подорожавшему товару, т.е. выше эластичность). Объект недвижимости является стандартным товаром, схожий по своим экономическим и физическим характеристикам. Таким образом, Объект оценки характеризуется средней эластичностью.

Состояние имущества

Состояние недвижимого имущества соответствует требованиям, предъявляемым рынком к подобным объектам.

Соответствие современным технологиям

Согласно имеющимся техническим условиям, объект обеспечен коммуникациями, состав которых соответствует требованиям, предъявляемым рынком к подобным объектам.

Масштабность/количество

Согласно анализу рынка, масштаб объекта значительно ниже объема рынка подобных объектов и предложение объекта оценки к продаже не окажет существенного влияния на общий объем предложения на рынке.

Местоположение

Согласно анализу рынка, местоположение объекта соответствует требованиям, предъявляемым рынком к подобным объектам.

Срок экспозиции

Данные о среднерыночной продолжительности срока экспозиции объектов были определены Исполнителем путем консультаций с операторами рынка недвижимого имущества Санкт-Петербурга.

Исходя из результатов консультаций, Исполнитель выяснил, что объект недвижимости



обладает средней ликвидностью на рынке. Среднерыночный срок экспозиции оцениваемого недвижимого имущества может составлять до шести месяцев, что является приемлемым и допустимым и для срочной реализации объекта.

Вывод: исходя из вышесказанного, Оценщики определили текущую ликвидность объекта оценки, как среднюю, со сроком реализации до шести месяцев.




7. Макроэкономические и отраслевые исследования

7.1. Краткая характеристика местоположения объекта оценки⁶

Объект оценки расположен в Центральном районе г. Санкт-Петербург.

Санкт-Петербур́г - город федерального значения Российской Федерации, административный центр Северо-Западного федерального округа, место нахождения высших органов власти ЛО. В XVIII—XX веках — столица Российской империи.

Санкт-Петербург расположен на северо-западе Российской Федерации, в пределах Приневской низменности. Координаты центра:  59°57' с. ш. 30°19' в. д. (G) (O). Занимая прилегающее к устью реки Невы побережье Невской губы Финского залива и многочисленные острова Невской дельты, город протянулся с северо-запада на юго-восток на 90 км. Высота города над уровнем моря по районам: центр — 1-5 м, север — 5-30 м, юг и юго-запад — 5-22 м. Самое высокое место в черте города — Дудергофские высоты в районе Красного Села с максимальной высотой 176 м.

Площадь города — 1439 км.м., после расширения Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны; до вхождения 11 апреля 2014 года в состав Российской Федерации города федерального значения Севастополя он был наименьшим по площади субъектом Российской Федерации.

Население — 5 191 690 (2015). Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Санкт-Петербург — второй по численности населения город России и четвёртый город Европы; а также второй (после Стамбула) по численности населения город, не являющийся столицей государства, центр Санкт-Петербургской городской агломерации.

Административно-территориальное устройство

Санкт-Петербург делится на 18 районов: Адмиралтейский, Василеостровский, Выборгский, Калининский, Кировский, Колпинский, Красногвардейский, Красносельский, Кронштадтский, Курортный, Московский, Невский, Петроградский, Петродворцовый, Приморский, Пушкинский, Фрунзенский, Центральный.

В границах районов располагаются 111 внутригородских муниципальных образований: 81 муниципальный округ (некоторым из них присвоены названия, некоторые называются по номерам), 9 городов (Зеленогорск, Колпино, Красное Село, Кронштадт, Ломоносов, Павловск, Петергоф, Пушкин, Сестрорецк) и 21 посёлок.

Санкт-Петербург — важный *экономический, научный и культурный центр* России, крупный транспортный узел. Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников ходят в список объектов Всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов — Эрмитаж, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор.

Основными видами экономической деятельности являются: обрабатывающая промышленность, оптовая и розничная торговля, операции с недвижимым имуществом, транспорт и связь, строительство, прочие виды деятельности. Финансовый рынок города является вторым по величине региональным финансовым рынком России. В городе действуют Санкт-Петербургская валютная биржа, Товарная биржа «Санкт-Петербург», Фондовая биржа «Санкт-Петербург», Санкт-Петербургская Фьючерсная биржа, Нефтяная биржа «Санкт-Петербург». В городе зарегистрировано 42 коммерческих банка и около 100 филиалов банков других регионов, более 400 финансовых и брокерских компаний.

⁶Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>, <http://gov.spb.ru>



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

Для снижения загруженности городских автомагистралей транзитным транспортом построена кольцевая автомобильная дорога вокруг Санкт-Петербурга (КАД). Основными трассами, связывающими Санкт-Петербург с другими регионами, являются (по часовой стрелке от Финского залива): Приморское шоссе, Выборгское шоссе, Приозерское шоссе, Дорога жизни, Мурманское шоссе, Петрозаводское шоссе, Московское шоссе, Пулковское шоссе—Киевское шоссе, Таллинское шоссе, Петергофское шоссе.

На территории Санкт-Петербурга находятся: Большой порт Санкт-Петербург, включающий 5 бассейнов (Восточный, Барочный, Пассажирский, рейд Лесного мола и Угольную Гавань); Василеостровский грузовой порт, Кронштадтский порт, Порт Ломоносов. В порту перегружаются нефтепродукты, металлы, лесные грузы, контейнеры, уголь, руда, химические грузы, металлолом. Порт Санкт-Петербург соединён с морем Морским каналом протяжённостью 27 миль и открыт для захода судов круглый год. На западной оконечности Васильевского острова расположен Морской пассажирский терминал для приёма круизных лайнеров и паромов. Существенная доля перевозок водным транспортом приходится на речные перевозки по Неве, связывающей город с Ладожским озером и являющейся конечным отрезком Волго-Балтийского водного пути.

Пассажирские воздушные перевозки осуществляются через аэропорт Пулково, расположенный на южной окраине города. В городе зарегистрированы государственная авиакомпания «Россия» и авиакомпания «Трансаэро».

Санкт-Петербург — крупнейший *железнодорожный узел* северо-запада Российской Федерации. В городе пять действующих ж/д вокзалов (Балтийский, Витебский, Ладожский, Московский, Финляндский), две сортировочные станции (Санкт-Петербург - Сортировочный - Московский, Шушары), две портовые станции (Автово, Новый Порт). В Петербурге расположено управление Октябрьской железной дороги.

Санкт-Петербург — один из крупнейших научно-образовательных центров России, в котором находится более 10 % научного потенциала страны: это более 350 научных организаций. По числу занятых в научно-образовательной сфере в составе общей численности населения города, Санкт-Петербург занимает второе место в РФ.

Город является культурным центром мирового значения, его называют «Культурной столицей». В городе располагаются 8464 объекта культурного наследия (памятники истории и культуры), в том числе 4213 объектов культурного наследия федерального значения, что составляет почти 10 % всех памятников, охраняемых государством на территории РФ.

ПРИМОРСКИЙ РАЙОН

Приморский район Санкт-Петербурга является одной из самых молодых, больших и активно развивающихся административно-территориальных частей города. Здесь ведется строительство современных жилых домов, торговых комплексов и офисных центров. Территория этого района, как окраинная, так и центр, инвестиционно привлекательна для застройщиков.

ТЕРРИТОРИЯ

Приморский район расположен в северо-западной части Санкт-Петербурга. Южная граница района проходит по береговой линии Невской губы Финского залива. На западе



Приморский район граничит с Курортным, на востоке – с Выборгским районом города. На севере Приморский район соседствует с Ленинградской областью. В состав территории Приморского района входят поселки Лисий Нос, Ольгино, Лахта и Каменка. Площадь района составляет 109.87 кв. км, население - около 540 тыс. людей.

СТАНЦИИ МЕТРО

«Комендантский проспект», «Пионерская», «Черная речка», «Старая Деревня»

ЖИЛОЙ ФОНД

Жилье Приморского района пользуется большим спросом у покупателей недвижимости. В жилищном фонде района можно выделить отдельные микрорайоны.

Микрорайон у Черной речки является самой старой частью Приморского района. Благоустройство и комплексная застройка этой территории началась в 1950-е годы. Сегодня найти свободный участок здесь для нового строительства довольно сложно, так как микрорайон застроен достаточно плотно. Расположенные в микрорайоне жилые дома неплохого качества, что является достоинством этой территории. Жилой фонд представлен «сталинками», двух- и трехэтажными немецкими коттеджами и кирпичными «хрущевками». Причем наибольшим спросом пользуются немецкие коттеджи, построенные в сталинское время. Квартиры этих коттеджей (в количестве от 4 до 8) имеют отдельный вход и придомовой огороженный земельный участок.

Микрорайон Озера Долгого ограничен берегами большой Невки и озером Долгим. Жилая застройка микрорайона относительно молодая и представлена современными панельными и кирпичными домами. Минусом этой территории является окружение промышленными зонами. В микрорайоне активно ведется строительство жилья. В перспективе планируется вывод действующих промышленных зон за пределы города и застройку этих территорий торгово-развлекательными комплексами. Инвестиционную привлекательность микрорайону добавило открытие в 2005 году станции метро «Комендантский проспект».

Микрорайон Север приморской части Приморского района изначально не был популярен среди населения. Изменило ситуацию к лучшему строительство парка и открытие станции метро «Старая Деревня». Также инвесторам, застройщикам и покупателям недвижимости микрорайон интересен благодаря быстрому сообщению с центром города и удобным расположением на выезде из Санкт-Петербурга. В нынешнее время на территории микрорайона активно ведется строительство современного жилья и торговых комплексов.

Микрорайон «Бывший Комендантский аэродром» (БКА) ограничен Коломяжским проспектом, Черной речкой, проспектом Сизова и Парашютной улицей. Жилой фонд микрорайона востребован и инвестиционно привлекателен, представлен панельными и кирпичными домами 1980-90-х годов постройки и продолжает застраиваться новым жильем торговыми комплексами и развлекательными центрами.

Микрорайон Каменка находится на северо-западе Приморского района и является наиболее удаленной его частью. Здесь расположены дома популярных серий (611, 137, 504), а также кирпичные и кирпично-монолитные дома. Расположенная рядом Юнтоловская лесная дача положительно влияет на экологию микрорайона. Недостаток Каменки – удаленность от метро, не очень хорошая транспортная доступность.

Микрорайон Коломяги представляет собой территорию, состоящую из отдельных участков малоэтажной и многоэтажной застройки, с жильем от премиум до эконом-класса.



ЭКОЛОГИЯ

Экологическая ситуация в Приморском районе считается благоприятной. Площадь зеленых насаждений составляет около 24 % площади территории района. Выбросы промышленных производств района незначительны.

Наиболее загрязнен воздух в кварталах. Которые примыкают к месту, где Черная речка впадает в Большую Невку. Наибольшее загрязнение почв наблюдается в районе Комендантского аэродрома. Промышленно-складская зона севернее проспекта Королева загрязнена бытовым мусором.

ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ

В Приморском районе существуют проблемы, связанные с транспортной доступностью, а также перегруженность дорог автотранспортом, особенно в часы пик. Здесь действует всего 4 станции метро («Комендантский проспект», «Пионерская», «Черная речка», «Старая Деревня»), расположенные в южной и центральной части Приморского района. В северную часть района можно добраться только наземным транспортом.

Основные транспортные магистрали района.

Приморский проспект и улицы Школьная и Савушкина в Лахтинском массиве.

Ланское шоссе, улица Торжковская основные транспортные магистрали и основные торговые улицы на территории между проспектом Энгельса и Черной речкой.

Проспекты Испытателей, Королева, Богатырский, Комендантский и авиаконструкторов в жилмассиве Комендантский аэродром.

Улицы Главная, Озерковая, Ново-Александровская в Коломягах.

На территории Приморского района проложено две ж/д линии на Выборгское направление со станциями Шувалово, Озерки, Удельная и на Сестрорецкое направление со станциями Ольгино и Лахта.

Макроэкономический обзор России.⁷

Анализ макроэкономического развития служит основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли.

Итоги социально-экономического развития РФ за 2016г.

Обзор подготовлен на основе данных Министерства экономического развития РФ («Мониторинг «Социально-экономическое развитие РФ по итогам 2016г.»).

Таблица 6. Основные показатели развития экономики РФ (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2015 год		2016 год			
	Дек.	Янв.- дек.	Ноя.	Дек.	Дек. (м/м)*	Янв.-дек.
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6		-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4		5,4
Индекс промышленного производства ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	^{-7,0}	-6,7		-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁶⁾	-3,2 ⁶⁾	-6,0	6,1	1,1	-5,9

⁷ Источник информации: <http://www.economy.gov.ru>



Реальная заработная плата работников организации	-8,4 ³⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,5	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организации, руб.	43408	34030	36195 ⁶⁾	47054 ⁷⁾	-	36703 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ³⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5	-	279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3	-	191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	-	41,7

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

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

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. –предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В Россиисовокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу.

Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банкса сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах–экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства.

Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.



Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2% м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений.

По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году -12,9 % и 15,5 % соответственно). Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3% от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2% от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5% от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке



Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1% г/г, в ноябре –6,0% г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9% г/г против -4,1% г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5% м/м в ноябре до -1,0% м/м в декабре).

В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4% г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд.долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г. При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема.

Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.



Состороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление.

Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса долиоплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП под держали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5%, из них нефтегазовые доходы – на 1031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016г. по отношению к предыдущему году на 10,7% (декабрь к декабрю –на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1%, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности. Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В



сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен. государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. -на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные параметры прогноза социально-экономического развития РФ на 2017г. и на плановый период 2018-2019гг.

Проект сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов разработан исходя из приоритетов и задач, намеченных в указах и посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию от 4 декабря 2014 г. и 3 декабря 2015 г., с учетом состояния и динамики мировой экономики, конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков, а также состояния и тенденций развития российской экономики.

Краткая характеристика вариантов прогноза

Прогноз сценарных условий и основных макроэкономических параметров социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 – 2019 гг. разработан в составе трех основных вариантов – базового, консервативного и целевого.

Прогноз рассматривает развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, применения к России на протяжении всего прогнозного периода санкционного режима со стороны ЕС и США, поддерживающего жесткие ограничения доступа российских компаний к мировому рынку капитала, и ответных экономических мер.

Разработанные варианты прогноза базируются на единой гипотезе ускорения развития мировой экономики до 3,2 % 2016 году и восстановлением умеренной динамики в 2017 – 2019 гг. со среднегодовым темпом роста 3,4 процента.

Базовый вариант характеризует развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов при сохранении консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант разработан исходя из умеренной динамики цен на нефть Urals на уровне 40 долл. США/барр. в 2016 – 2019 годах.

В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Следствием этого будет сдержанная динамика потребительского спроса.

На фоне низкого потребительского спроса инфляция замедлится до 6,5 % в 2016 году против 12,9 % в 2015 году с дальнейшим замедлением ее роста до 4 % к 2019 году.

Увеличение профицита счета текущих операций на фоне сокращения оттока капитала будет обеспечивать поддержку курсу национальной валюты.

В 2016 году положительным фактором восстановления экономики остается рост экспорта товаров, к которому добавляется фактор замедления снижения запасов материальных оборотных средств с переходом к их последующему росту. Ожидается, что начиная с 2017 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,2 %, при этом уже в конце года



предполагается возобновление экономического роста. В 2017 году рост ВВП прогнозируется темпом 0,8 %, в 2018 году – 1,8 % и в 2019 году – 2,2 процента.

Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 – 2019 гг. во всех вариантах прогноза. Сокращение нефтегазовых доходов потребует активизации работы по повышению эффективности государственных расходов. В связи с этим задачу ежегодного сокращения расходов федерального бюджета не менее чем на 5 % в реальном выражении за счет неэффективных затрат предлагается распространить на период 2018 и 2019 годов. Кроме того, с целью неувеличения налоговой нагрузки на экономику и возможного сохранения средств бюджетных фондов необходима дополнительная мобилизация всех возможных ресурсов – привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

Консервативный вариант рассматривает развитие экономики в условиях более низкой динамики цен на нефть и природный газ. Предполагается, что среднегодовая цена на нефть в 2016 году снизится до 25 долл. США/барр. и стабилизируется на этом уровне до 2019 года.

В условиях низких цен на нефть и высокой волатильности курса рубля основные макроэкономические показатели в 2016 году будут иметь выраженную негативную динамику: снижение ВВП – до 2,1 %, падение инвестиций в основной капитал – до 9,4 %, усиление инфляционного фона по сравнению с базовым вариантом – до 9 %, дальнейшее падение доходов населения и снижение уровня жизни населения.

В 2017 году предполагается стабилизация ситуации в экономике с замедлением темпов падения до 0,4 %, в 2018 – 2019 гг. намечается тенденция устойчивого роста темпами 0,7–1,6 процента.

За счет более низкой цены на нефть в консервативном варианте заметно снижается величина нефтегазовых доходов федерального бюджета. Это приводит к значительному увеличению дефицита федерального бюджета, масштабному исчерпанию доступных к расходованию средств бюджетных фондов и увеличению государственного долга. При этом в консервативном варианте в целях балансировки федерального бюджета с 2017 года потребуются сокращение расходов на 10 % в реальном выражении против 5-процентного сокращения по другим вариантам.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4 % в 2017 году и рост производительности труда не менее чем на 5 % в среднесрочной перспективе при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Внешние условия сохраняются на уровне базового варианта, но для достижения намеченных целей предполагается смена ориентации экономики на инвестиционную модель развития при сдерживании в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и социальных обязательств государства и бизнеса.

Снижение инфляции до 4 % в 2017 году предполагает существенное сдерживание внутреннего спроса, прежде всего спроса домашних хозяйств. Рост инвестиций в основной капитал в 2017 году также не достигнет темпов, необходимых для динамичного роста экономики, вследствие значительной инерционности инвестиционного процесса и ограниченности финансирования.

Вместе с тем, начиная с 2018 года, с учетом снижения процентной ставки и создания благоприятных условий для кредитования бизнеса, начала реализации крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП будут непрерывно возрастать и достигнут 4,5 % в 2019 году.



В целом отклонение характеристик федерального бюджета по отношению к ВВП между целевым и базовым вариантами прогноза незначительно.

Базовый вариант прогноза предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2017 – 2019 годы.

Характеристика макроэкономических параметров консервативного варианта прогноза

В условиях резкого падения цен на нефть экономика будет развиваться по консервативному сценарию, основные макроэкономические параметры и результаты которого представлены в консервативном варианте прогноза.

Вариантом рассматривается развитие экономики в условиях падения среднегодовой цены на нефть в 2016 году до 25 долл. США/барр., со стабилизацией на этом уровне до 2019 года. Соответственно цена на природный газ в страны дальнего зарубежья в 2016 году понизится до 130–135 долл. США за тыс. куб. м, в 2017 году – до 90–95 долл. США за тыс. куб. м, затем рост возобновится и к 2019 году цена повысится до 105–110 долл. США за тыс. куб. метров.

Более низкая динамика цен на нефть и природный газ приведет к сокращению торгового баланса с 149 млрд. долл. США в 2015 году до 82,8 млрд. долл. США в 2019 году. Такое снижение повлияет на профицит счета текущих операций, который сократится с 69,6 млрд. долл. США в 2015 году до 22–27 млрд. долл. США в 2016 – 2019 годах.

Отток капитала в этом варианте прогноза будет несколько выше, чем в базовом варианте – 40–25 млрд. долл. США в 2016 – 2019 годах.

На фоне более низких цен на нефть и слабого рубля в 2016 году предполагается углубление падения инвестиций в основной капитал до 9,4 %, в 2017 – 2019 гг. рост возобновится со среднегодовым темпом 0,5 процента. Более жесткая по сравнению с базовым вариантом бюджетная и кредитно-денежная политика в совокупности с меньшими темпами роста прибыли организаций приведет к сокращению доступных объемов источников финансирования инвестиций в основной капитал.

В консервативном варианте уровень инфляции в 2016 году будет выше, чем в других вариантах – примерно 9 процентов. В условиях более слабого рубля продолжится падение импорта, что негативно скажется на насыщении рынков. Значительное давление на инфляцию будет оказывать более сильный рост материальных издержек, особенно в видах экономической деятельности с высокой импортозависимостью, при одновременном сдерживании затрат на оплату труда.

В этих условиях продолжится падение спроса населения, и в 2017 году инфляция резко замедлится – до 6 процентов. В результате предполагаемого в данном варианте укрепления с 2017 года курса рубля инфляция в 2018 – 2019 гг. незначительно снизится – до 5,5 и 5,1 % соответственно.

За счет неблагоприятной внешнеэкономической конъюнктуры и негативных темпов роста ВВП в 2016 году ожидается рост безработицы до 6,0 % против 5,8 % в 2015 году. В дальнейшем, по мере восстановления экономики, безработица к 2019 году снизится до 5,8 % рабочей силы (экономически активного населения).

Менее благоприятная экономическая ситуация негативно отразится на динамике заработной платы и доходов населения. Снижение реальной заработной платы в 2016 году может составить почти 4 %, реальных располагаемых доходов – 5 процентов. Ожидается, что рост реальной заработной платы возобновится в 2018 году, но будет иметь слабую динамику, а реальных располагаемых доходов населения – в 2019 году.

После значительного сокращения в 2016 году (на 4,9 %) рост оборота розничной торговли в 2018 году возобновится (рост на 0,5 %) с последующим ускорением до 1,7 % в 2019 году. Норма сбережения при этом снизится с 15,1 % в 2016 году до 13,2 % в 2019 году.

В условиях низких цен на нефть и высокой волатильности курса рубля в 2016 году ВВП будет находиться в отрицательной области – падение составит 2,1 процента. В 2017 году



предполагается стабилизация ситуации в экономике с замедлением темпов падения до 0,4 %, в 2018 – 2019 гг. намечается тенденция устойчивого роста темпами 0,7–1,6 процента

Характеристика макроэкономических параметров целевого варианта прогноза

Целевой вариант прогноза предполагает выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами, не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4 % в 2017 году и рост производительности труда не менее чем на 5 % в среднесрочной перспективе при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Внешние условия в целевом варианте сохраняются на уровне базового варианта, но для достижения намеченных целей предполагается разработка и реализация ряда мер экономической политики, направленных на:

- обеспечение инвестиционной ориентации экономики, повышение инвестиционной активности частного капитала с целью обеспечения роста инвестиций на уровне 7–8 % к концу прогнозного периода, при сдерживании в первые годы среднесрочной перспективы роста расходов на потребление и социальных обязательств государства и бизнеса;
- государственную поддержку системообразующих и эффективных инвестиционных проектов;
- опережающий рост инвестиций в инновационные сектора экономики;
- увеличение вложений и расширение форм поддержки секторов, ориентированных на несырьевой и высокотехнологичный экспорт, встраивание в конечные звенья формирующихся цепочек мирового производства продукции и технологий;
- содействие росту импорта высокотехнологичного оборудования и технологий при одновременном развитии импортозамещения по критическим направлениям импорта;
- осуществление мер антиинфляционной политики, максимальное сокращение неэффективных издержек и затрат;
- обеспечение снижения энергоемкости производства не менее чем на 2,5 % в год на основе разработки и внедрения энергосберегающих технологий, сокращения удельного веса энергоемких производств, ускоренного выбытия неэффективных мощностей, сокращение потерь энергии.

Реализация указанных мер позволит обеспечить увеличение темпов роста ВВП до 2,9 % в 2018 году и 4,5 % в 2019 году, что на 1–2 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом. Норма накопления основного капитала повысится до 24,1 % ВВП. Целевой вариант предполагает существенный рост инвестиций в несырьевой сектор экономики, в результате чего рост экспорта нетопливных товаров в 2018 – 2019 гг. составит не менее 6–9 процентов. Расходы на потребление домашних хозяйств, в целях достижения целевого уровня инфляции в 2017 году и роста накопления, будут сдерживаться в первые два года, но начнут заметно возрастать в 2018 году, а в 2019 году его темпы могут превысить темп роста ВВП.

Целевым вариантом предусматривается более быстрое снижение инфляции. В 2017 году Банком России поставлена задача снижения инфляции до 4 % и поддержания ее на этом уровне в течение всего прогнозного периода. Достижение снижения инфляции почти вдвое против 2016 года (7 %, по оценке Минэкономразвития России) может быть достигнуто, прежде всего, за счет дальнейшего ужесточения денежно-кредитной и бюджетной политики, сдерживания потребительского спроса, что предполагает соответствующее замедление роста доходов населения. Постепенный рост доходов населения может возобновиться в последующие два года среднесрочного периода на фоне смягчения денежно-кредитной политики по мере снижения инфляции.

Политика, направленная на снижение инфляции до целевого уровня и его поддержание, предусматривает также структурные преобразования: более жесткие подходы в отношении роста регулируемых тарифов на услуги инфраструктурных отраслей (индексация не выше уровня инфляции на прогнозный период) в целях сдерживания роста издержек; меры, обеспечивающие рост предложения товаров и услуг; меры, направленные на расширение



конкурентной среды за счет увеличения малых и средних предприятий, в том числе в системе товаропроводящих сетей; устранение монополизма и сговора в установлении цен и другие меры антиинфляционной политики правительства, а также постепенное снижение налоговой нагрузки.

На фоне сокращения оттока капитала, смягчения кредитных условий и более низкой инфляции предполагается более активное восстановление интереса бизнеса к инвестированию. В прогнозный период среднегодовой прирост инвестиций составит 5,4 процента.

Прирост инвестиций будет обусловлен развитием транспортной инфраструктуры, более масштабной технологической модернизацией, развитием машиностроения и инвестированием в отрасли, направленные на развитие человеческого капитала.

В целевом варианте предполагается рост капитальных вложений за счет дополнительных расходов за счет средств ФНБ и ресурсов, высвобождающихся в результате снижения административных издержек. Более высокие темпы роста прибыли организаций будут способствовать инвестированию за счет собственных средств частного сектора.

В целевом варианте на фоне более благоприятного инвестиционного климата и увеличения производства уровень безработицы начнет снижаться уже в 2017 году, а к 2019 году составит 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения).

В рамках целевого варианта предполагается перераспределение ресурсов компаний в сторону инвестиционных расходов, в том числе и за счет временного (на ближайшие годы) ограничения расходов на оплату труда с последующим компенсационным ростом. В результате в 2018 – 2019 гг. среднегодовые темпы роста реальной заработной платы ускорятся и будут на 1,3 п. п. выше, чем в базовом варианте прогноза, стимулируя потребительский спрос.



8. Процесс оценки

8.1. Порядок проведения оценки

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

1. Заключение с Заказчиком Договора об оценке;
2. Определение объекта оценки, цели оценки и даты определения стоимости;
3. Инспекция объекта оценки; установление количественных и качественных характеристик объекта оценки; анализ предоставленных документов;
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки;
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке

8.2. Инспекция объекта оценки

Инспекция включала осмотр объекта оценки и территории; беседы с представителями Заказчика, анализ предоставленной Заказчиком информации. Целью проведения инспекции является идентификация объекта оценки, выявление наличия износов различной природы, определение наиболее эффективного использования, фактических расходов на эксплуатацию объекта и т.д.

В результате инспекции оценщиками получена следующая информация: вид и описание конструктивных элементов объектов недвижимости; правоустанавливающие документы на нежилые помещения.

Более подробное описание вышеуказанной информации представлено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

8.3. Выбор подходов определения рыночной стоимости

8.3.1. Выбор подходов определения рыночной стоимости недвижимого имущества

Определение рыночной стоимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении рыночной стоимости объектов недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

Затратным подходом называется совокупность методов оценки объекта недвижимости, основанных на расчете затрат на приобретение земли, и создание нового объекта недвижимости с равной полезностью с учетом износов, характерных для оцениваемого объекта. В Федеральном стандарте №1 (ФСО №1) дается следующее определение затратного подхода: «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания».



Руководствуясь принципом замещения, покупатель, формируя для себя цену покупки, будет ориентироваться на цены аналогичных земельных участков, находящихся в аналогичных местах, на издержки, связанные с постройкой аналогичного здания, и на износы, которые характерны для этого здания. Полученная сумма, за вычетом износов, будет тем верхним пределом, больше которой он не заплатит за покупаемый объект, что будет соответствовать стоимости для покупателя. На основании этой информации он может принять решение - купить объект недвижимости или построить ему аналогичный.

Продавец, продавая этот объект, будет ориентироваться на те издержки, которые он потратил на создание этого объекта недвижимости. Причем получаемая при этом сумма денег будет нижним пределом, за которую он готов будет продать объект недвижимости, что будет соответствовать стоимости продавца.

Очевидно, что в процессе переговоров на базе этих двух стоимостей сформируется цена сделки, которая, вероятней всего, будет находиться между этими двумя стоимостями. Профессиональная задача Оценщика состоит в том, чтобы найти наиболее вероятное значение этой цены, предполагая разумные действия информированных продавцов и покупателей.

Сравнительным подходом называется совокупность методов оценки объекта недвижимости, основанных на использовании прямых рыночных данных по сделкам с объектами недвижимости, которые являются сопоставимыми с объектом оценки по местоположению и технико-экономическим характеристикам. В Федеральном стандарте №1 (ФСО №1) дается следующее определение сравнительного подхода: «Совокупность методов установления (определения) стоимости, основанных на корректировке и обобщении информации о рыночных ценах на объекты, идентичные объекту оценки/или на рыночных ценах на объекты-аналоги в зависимости от соотношений характеристик объекта оценки и объектов-аналогов».

В рамках данного подхода покупатель и продавец при формировании цены покупки или продажи будут ориентироваться на информацию о ценах продаж готовых аналогичных объектов. С профессиональной точки зрения задача Оценщика при использовании этого подхода состоит не только в том, чтобы найти объекты, сопоставимые с объектом оценки, но и определить, чем они отличаются с точки зрения формирования цены, и рассчитать стоимость объекта оценки путем корректировки цен аналогов на выявленные отличия от объекта оценки.

Доходным подходом называется совокупность методов оценки объекта недвижимости, приносящего доход, основанных на выявлении чистого дохода, который он генерирует, и преобразовании дохода в стоимость с использованием ставок капитализации или дисконтирования, соизмеримых по уровню риска с альтернативными издержками привлечения капитала. Задача Оценщика при использовании данного подхода состоит в том, чтобы определить, каким методом выполнить оценку стоимости объекта, рассчитать чистый доход, который является ключевым показателем стоимости, и преобразовать его в стоимость путем капитализации или дисконтирования.

Затратный метод, или метод подрядчика, по сути своей, является методом продавца и в этом смысле в большей степени ориентирован на формирование предложения на рынке недвижимости. Результат оценки с использованием этого подхода дает продавцу ориентир по нижней планке цены, за которую можно продать объект недвижимости. Без учета износов этот подход может дать ориентир Оценщику на максимальную цену объекта недвижимости.

Доходный подход в большей степени ориентирован на покупателя объекта недвижимости и, следовательно, формирует объем спроса на рынке недвижимости. В варианте пессимистического сценария он может дать нижний предел стоимости объекта недвижимости. Сравнительный подход может выступить в качестве своеобразного арбитра этих двух подходов.



Различаются подходы к оценке стоимости и с точки зрения использования промежутков времени, на основе которых анализируется рыночная информация. Затратный подход ориентирован в основном на использование исторических данных о затратах на приобретение участков земли и затратах на строительство, которые имели место быть до даты оценки.

Сравнительный подход также использует исторические данные, но в большей степени ориентирован на использование текущей рыночной информации.

Доходный подход в варианте прямой капитализации также ориентирован на использование текущей информации о доходах и текущей доходности, а в варианте метода дисконтирования денежных потоков - на прогнозные значения доходов, стоимости и потенциальную доходность объектов недвижимости.

Использование трех подходов приводит, как правило, к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражают реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Согласование результатов: таким образом, различные подходы 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. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод 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 метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

8.3.2. Обоснование выбора или отказа от одного или нескольких методов оценки

В рамках данного отчета для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости с учетом его особенностей рассматриваются два классических подхода – сравнительный и доходный.

Затратный подход, в настоящем отчете не применялся.

Описание сравнительного подхода и методов, используемых в рамках данного подхода, а также обоснование применения подхода при оценке Объекта оценки приведено в разделе 8.4., 8.7. Отчета «Расчет стоимости доходным подходом».

Описание доходного подхода и методов, используемых в рамках данного подхода, а также обоснование применения подхода при оценке Объекта оценки приведено в разделе 8.5., 8.8. Отчета «Расчет стоимости сравнительным подходом».



8.4. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 558,8 кв.м. доходным подходом

8.4.1. Описание подхода и метода, основные термины

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

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 два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или 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.

Поскольку рынок аренды нежилых помещений в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщики применили в расчетах метод капитализации дохода.

Формула капитализации дохода имеет вид:

$$PC = \frac{ЧОД}{СК}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

СК – ставка капитализации.

Ставка капитализации - ожидаемая инвестором норма дохода от инвестиций в объект недвижимости. Данная ставка должна включать ставку дохода на капитал и норму возврата капитала.

Ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования) – адекватная для конкретного вложения средств ставка дохода с учетом всех присущих объекту вложения рисков. Норма возврата капитала – ставка реинвестирования капитала для покрытия снижения стоимости объекта за период владения.

Применение метода капитализации дохода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого помещения, а также величины потерь при сборе арендной платы;
- определение величины потенциального и действительного валового дохода;
- учет эксплуатационных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- расчет ставки капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной



формуле.

8.4.2. Определение ставки арендной платы

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении 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 стоимости аренды объекта недвижимости.

В результате исследования рынка аренды торговых помещений, для оцениваемого объекта было подобрано 5 сопоставимых объекта. Оценщики исходили из предположения, что величины арендных ставок относятся к единице полезной площади, арендаторы не вносят дополнительных сумм сверх арендной платы, все расходы по обслуживанию помещений несет арендодатель (условия «чистой аренды»).

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Таблица 13. Характеристика объектов-аналогов

Местонахождение объекта	Площадь	Стоимость аренды 1 м ² руб/год	Стоимость аренды 1 м ² руб/мес.	Описание	Источник информации
г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр. 30 к. 1	108,0	18000	1500	общий. вход, 1-4 этаж, хорошее состояние от 10 до этажа	Симплекс Групп (812)9115858
г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр. 11 к. А	94,0	18000	1500	Новый дом в отл состоянии, 5 мин пешком до метро Нарвская	Мабрук (812)6001520
г. Санкт-Петербург, Приморский район, Приморский пр. 52 к. 1	73,0	14796	1233	отл сост, парад вход	M16 +79219391616
г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Королева 29 к. А	10	18240	1520	отл сост, парад вход	ТЦ Константин (812) 3011102



г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр. 9 к. 2	74,7	18000	1500	отл сост, парад вход	Симплекс Групп (812)9115858
--	------	-------	------	----------------------	--------------------------------

Введение корректировок

Выявленные отличия сравниваемых объекта оценки могут потребовать введения корректировок:

- на финансовые условия;
- на условия аренды;
- на снижение арендной ставки в процессе торгов;
- на дату предложения;
- на местоположение;
- на арендуемую площадь объекта;
- на назначение объекта;
- на этажность объекта;
- на состояние помещения;
- на наличие подъездных путей, коммуникаций, охраны и т.д.

Обоснование корректировок арендной платы

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлтерских фирм «Итака», «Бекар», «Александр-Н», реальная ставка арендной платы объекта недвижимости отличается от предложения на 1-10% в меньшую сторону). Исходя из анализа ситуации, сложившейся на рынке аренды коммерческой недвижимости, заключающейся в повышенном спросе на качественные помещения, при оценке методом сравнения аналогов цена предложения уменьшена на 1%.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги расположены в том же районе города, что и объект оценки, и имеют сопоставимую транспортную доступность и проходимость. Корректировка на местоположение составила 0%.

Корректировка на общую площадь объекта

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимую общую площадь. Корректировка = 0%.

Корректировка на назначение

Поскольку в расчетах используется информация по объектам-аналогам с идентичным функциональным использованием (под ресторан, кафе), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на этажность объекта



Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на тех же этажах, поэтому корректировка на этажность не проводилась.

Корректировка на состояние помещения

Объект оценки находится в состоянии «отлично», как и объекты аналоги корректировка составляет 0 руб. за 1 кв. м.

Корректировка тип входа, на наличие подъездных путей, коммуникаций, охраны и т.д.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект имеют в наличии сопоставимые элементы дополнительных улучшений.

Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов представлен в следующей таблице.

Таблица 14. Расчет весовых коэффициентов

Параметр	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Суммарное значение абсолютных величин поправок	1	1	1	1	1
Весовые коэффициенты	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

Расчет ставки арендной платы методом сравнительного анализа представлен в следующей таблице:

Таблица 15. Расчет величины арендной ставки г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом 47, кор. 2, лит. А, пом. 12Н

Таблица корректировок объектов сравнительного анализа продаж

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ставка аренды за 1м ² руб./год		18000	18000	14796	18240	18000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб /год		18000	18000	14796	18240	18000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб /год		18000	18000	14796	18240	18000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб /год		17820	17820	14648	18058	17820
Дата выставления на торги/Дата продажи	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%



Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб./год		17820	17820	14648	18058	17820
<i>Местоположение</i>	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Богатырский пр., д. 47 кор. 2 лит А пом 12Н	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр. 30 к. 1	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр. 11 к. А	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Приморский пр. 52 к. 1	г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Королева 29 к. А	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр. 9 к. 2
Величина корректировки		20%	20%	20%	20%	20%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб /год		21384	21384	17578	21670	21384
<i>Полезная площадь помещения, кв.м</i>	559	108,0	94,0	73,0	10,0	74,7
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб /год		21384	21384	17578	21670	21384
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб /год		21384	21384	17578	21670	21384
<i>Назначение объекта</i>	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб /год		21384	21384	17578	21670	21384
<i>Состояние объекта</i>	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Величина корректировки		0	0	0	0	0
Скорректированная цена		21384	21384	17578	21670	21384
Наличие подъездных путей, охраны, парковки т.д.	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб /год		21384	21384	17578	21670	21384
<i>Весовые коэффициенты</i>		20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Итоговая ставка аренды за 1м ² руб./год		20680,0				



Таким образом, средняя арендная ставка для помещения, расположенного по адресу: г. г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом 47, кор. 2, лит. А, пом. 13Н, площадью 558,8 кв. м, принимаемая к расчету, составит: 20 680,0 руб. за 1м² в год.

8.4.3. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД - это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S, \text{ где:}$$

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Ежегодные темпы роста арендных ставок для аналогичной недвижимости на основе обзора рынка составляют 12% в год.

Определение эффективного валового дохода (ЭВД)

Для получения величины эффективного валового дохода предполагаемые потери от неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода. Данная поправка учитывает потери арендодателя при переоформлении договора аренды и поиске новых арендаторов (недозагрузка площадей), а также потери платежей в результате их неуплаты недобросовестными арендаторами. Следует отметить, что стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда, в размере до 3-х месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренду и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами. Поэтому потери от неуплаты определены на уровне 1% от потенциального валового дохода.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

- типичный срок аренды для объектов под торговлю составляет не более 3 лет;
- учитывая местоположение и другие особенности оцениваемого помещения, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным 2;
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Потери от недозагрузки рассчитывались по следующей формуле:

$$V = \frac{n_{\text{см.ар.}}}{n_{\text{дог.}} + n_{\text{см.ар.}}} \times 100\% ; \text{ где:}$$

V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;



$n_{см.ар.}$ – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;

$n_{тип.}$ – типичный срок договора аренды, мес.

Таблица 16. Расчет коэффициента потерь от недозагрузки

Показатель	Значение
Типичный срок договора аренды, мес.	36
Время, необходимое для смены арендаторов, мес.	4
Коэффициент потерь от недозагрузки	0,11

Определение операционных расходов

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

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это эксплуатационные расходы, к которым относятся расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один – два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений.

В рамках настоящего Отчета оценщика, проанализировав фактические коммунальные расходы Заказчика, среднерыночные эксплуатационные расходы по сопоставимым объектам, а так же среднерыночные данные по расходам на замещение, считают корректным построение дальнейших расчетов доходного подхода на ставке эксплуатационных расходов 10% от ДВД. Темп роста эксплуатационных расходов принят равным 5%, по среднерыночным данным

Размер налога на имущество. Размер налога на имущество принят в размере 2,2% от балансовой стоимости недвижимости, предоставленной Заказчиком.

Расходы на страхование приняты на основании информации страховых компаний. Средний страховой тариф составил 1% от балансовой стоимости.

Амортизация рассчитывалась исходя из данных предоставленных Заказчиком.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной эффективного валового дохода и величиной операционных расходов.

8.4.4. Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект (компанию). Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим расчет ставки дисконта заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.



Поскольку ставка дисконтирования является «инструментом» перевода будущего денежного потока в стоимость на текущий момент, способ ее расчета зависит от того, какой денежный поток выбран оценщиком в качестве базы оценки. Если в качестве базы расчета стоимости принимается денежный поток для собственного капитала, то для расчета ставки дисконтирования используется модель кумулятивного построения (метод суммирования).

Если же составляется прогноз динамики инвестированного капитала, то для расчета ставки дисконтирования может быть использован только метод средневзвешенной стоимости капитала.

Поскольку в настоящем Отчете был рассчитан денежный поток для собственного капитала, оценщики использовали метод кумулятивного построения для расчета ставки дисконтирования.

Суть этого метода заключается в искусственном расщеплении ставки дисконта на составляющие, каждая из которых легче объясняется и поддается анализу.

В соответствии с методом суммирования ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки и премий за следующие систематические и несистематические риски: премия за риск вложения в конкретный актив, риск неликвидности и риск инвестиционного менеджмента.

При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. В качестве безрисковой нормы доходности берется доходность по государственным ценным бумагам. За безрисковую ставку принимается ставка рефинансирования ЦБ РФ. Таким образом, безрисковая ставка принята равной значению **8,25%**⁸.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статические и динамические.

Расчет премии за риск вложений в оцениваемый объект представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 17. Расчет премии за риск вложений в оцениваемый объект

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1						
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания					1						
Неполучение платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный			1							
Неправильное оформление договоров	динамичный			1							
Количество наблюдений		0	0	7	3	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	21	12	0	0	0	0	0	0
Сумма		33									
Количество факторов		10									

⁸ По данным <http://www.cbonds.ru>



Поправка на риск вложений в объект недвижимости	3,3
---	-----

Инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 1-3%. С учетом типа недвижимости, оценщиками использовано значение 1%.

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Расчет поправки на недостаточную ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$П_{н.л.} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{б/р})^{T_{эк}/12}}, \text{ где:}$$

$I_{б/р}$ – безрисковая ставка;

$T_{эк}$ – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах).

При анализе рыночной ситуации, срок экспозиции для данного типа недвижимости составляет 3-5 месяца. В расчетах использовалась средняя величина равная 4 месяцам. Таким образом, ставка поправки на недостаточную ликвидность составит 2,08%.

Таким образом, ставка дисконтирования, определенная методом суммирования, составляет (округленно):

Таблица 18. Расчет ставки дисконтирования

Фактор	Значение, %
Условно безрисковая ставка	8,25
Премия за риск инвестирования в оцениваемый актив	3,3
Премия за низкую ликвидность	2,29
Стоимость инвестиционного менеджмента	2
Ставка дисконтирования, округленно	15,84%

8.4.5. Расчет стоимости доходным подходом

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{k - g}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации;

g – долгосрочные темпы роста.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом 47, кор. 2, лит. А, пом. 13Н, площадью **558,8 кв.м.**, определенная в рамках доходного подхода, составит величину, приведенную в таблице ниже:

Таблица 19. Расчет чистого операционного дохода

Наименование показателя	Значение
ПВД, руб.	11 560 120
Коэффициент недозагрузки	670 487



ДВД, руб.	10 889 633
Операционные расходы, руб. в год	1 734 018
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	9 155 615

Таблица 20. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб.	9 155 615
Ставка капитализации, %	16,86
Рыночная стоимость, руб.	71 194 518

Таким образом, в результате анализа имеющейся информации и проведенных расчетов, Оценщик пришли к следующему выводу:

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой **нежилое помещение общей площадью 558,8 кв. м,** расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом 47, кор. 2, лит. А, пом. 13Н, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на 20 ноября 2017 года составляет:
71 194 518 (Семьдесят один миллион сто девяносто четыре тысячи пятьсот восемнадцать) рублей

Срок экспозиции 180 дней.



8.5. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 558,8 кв.м. сравнительным подходом

8.5.1. Описание подхода и методов, основные термины

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

8.5.2. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объекта. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка помещений торгового назначения Приморского района г. Санкт-Петербурга. В данном Отчете оценщиками для объекта оценки было выбрано 5 объектов-аналогов.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 21. Объекты аналоги для объекта оценки г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом 47, кор. 2, лит. А, пом. 13Н

Местонахождение объекта	Площадь, м ²	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./м ²	Описание	Источник информации
г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Испытателей, д. 5 к 1	3255	397 000 000	121 966	Отличное состояние, отдельный вход, 1 этаж	тел. +79315368788



г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Ильюшина	1500	250 000 000	166 667	без отд.	тел. 88122430030
г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Оптиков	768	139 000 000	180 990	парковка, евродвор	тел. 89522128999
г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Оптиков д. 32	768	125000000	162760,42	Отличное состояние, отдельный вход, 1 этаж	88129393855
г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр., д. 60 к 1	366,7	49515000	135029	Отличное состояние, отдельный вход, 1 этаж	89315368788

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок:

- на объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дату продажи;
- местоположение;
- площадь объекта;
- этажность объекта;
- состояние объекта;
- на отличие функционального назначения помещения;
- на наличие подъездных путей, коммуникаций, охраны и т.д.

Обоснование корректировок

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. покупатели не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлтерских фирм «Итака», «Бекар», «Александр-Н», реальная стоимость объекта недвижимости отличается от предложения на 1-20% в меньшую сторону). Исходя из анализа ситуации, сложившейся на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости, заключающейся в повышенном спросе на качественные помещения, при оценке методом сравнения аналогов цена предложения уменьшена на 17%.



Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги №1-5 расположены в том же районе города, что и объект оценки, и имеют сопоставимую транспортную доступность и проходимость. Корректировка на местоположение составила 0%.

Корректировка на общую площадь объекта

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную общую площадь. Как правило, стоимость 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Согласно консультациям с агентствами недвижимости АН «Петербургская недвижимость», АН «Итака», АН «ИНАТА», АН «EMLS», значение корректировок составило для ОА1= +5%; ОА2=+3% ОА3-ОА4=+1% ОА5=-1%

Корректировка на назначение

Поскольку в расчетах используется информация по объектам-аналогам с идентичным функциональным использованием (рестораны, торговое), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на этажность объекта

Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на одинаковых этажах, поэтому корректировка на этажность не проводилась.

Корректировка на состояние помещения

Объект оценки находится в состоянии «отличное», как и объекты-аналоги корректировка равна 0

Корректировка на физический износ

Объект-оценки и объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии в аналогичных зданиях, что и объект оценки и имеют сопоставимый износ. Поэтому, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка тип входа, на наличие подъездных путей, коммуникаций, охраны и т.д.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект имеют в наличии сопоставимые элементы дополнительных улучшений.

Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов представлен в следующей таблице.

Таблица 22. Расчет весовых коэффициентов

Параметр	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Суммарное значение абсолютных величин поправок	2	2	2	2	2
Весовые коэффициенты	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

8.5.3. Расчет стоимости методом сравнительного анализа

Характеристики объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта представлены в следующей таблице:



Таблица 23. Расчет стоимости помещения в рамках сравнительного подхода

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./кв.м.		121 966	166 667	180 990	162760	135029
<i>Передаваемые права на здание</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		121 966	166 667	180 990	162 760	135 029
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		121 966	166 667	180 990	162 760	135 029
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		121 966	166 667	180 990	162 760	135 029
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		-17%	-17%	-17%	-17%	-17%
Скорректированная цена, руб.		101 232	138 334	150 222	135 091	112 074
<i>Дата продажи/Дата выставления на торги</i>	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		101 232	138 334	150 222	135 091	112 074



<i>Местоположение</i>	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Богатырский пр., д. 47 кор. 2 лит А пом 13Н	г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Испытателей, д. 5 к 1	г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Ильюшина	г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Оптиков	г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Оптиков д. 32	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр., д. 60 к 1
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		101 232	138 334	150 222	135 091	112 074
<i>Физические характеристики:</i>						
<i>Общая площадь здания, кв.м</i>	559	3255	1500	768	768	366,7
Корректировка		5%	3%	1%	1%	-1%
Скорректированная цена, руб. <i>цена</i>		106 294	142 484	151 724	136 442	110 953
<i>Этаж объекта</i>	1-4 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		106 294	142 484	151 724	136 442	110 953
<i>Назначение объекта</i>	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		106 294	142 484	151 724	136 442	110 953
<i>Состояние объекта</i>	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		106 294	142 484	151 724	136 442	110 953
<i>Наличие подъездных путей, парковки</i>	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		106 294	142 484	151 724	136 442	110 953



Весовые коэффициенты		20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Итоговая стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	129 579					
Итоговая стоимость объекта оценки, руб.	72 434 661					

Таким образом, в результате анализа имеющейся информации и проведенных расчетов, Оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой
нежилое помещение общей площадью 558,8 кв. м,
расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом 47, кор. 2, лит. А, пом. 13Н, определенная в рамках
сравнительного подхода, по состоянию на 20 ноября 2017 года составляет:

72 434 661 (Семьдесят два миллиона четыреста тридцать четыре тысячи шестьсот шестьдесят один) рубль

Срок экспозиции – 180 дней.



8.6. Согласование результатов

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом 5А, пом. 14Н, является сопоставление расчётных стоимостей, полученных при помощи использованных подходов оценки.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной рыночной стоимости объекта недвижимости на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков расчетов, проведенных различными подходами.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в мире принципам и стандартам оценки;
- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В оценке применены два классических подхода – доходный и сравнительный (отказ от применения затратного подхода см. в соответствующих разделах).

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Стоимости, полученные в результате применения различных подходов, отличаются друг от друга. Поэтому при определении окончательной рыночной стоимости объекта Оценщик использовал метод средневзвешенного значения стоимости, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент исходя из достоверности, объема и качества информации, примененной в расчетах, и особенностей использованных методов оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

При выведении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик принял во внимание следующие факторы:

1. Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо для которых не существует рынка. В рамках настоящего Отчета затратный подход не применялся, учитывая вышесказанное, оценщиками присвоен затратному подходу весовой коэффициент, равный 0;

2. Доходный подход является наилучшим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка недвижимости доходным подходом основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. В связи с нестабильностью рынка аренды в текущей рыночной ситуации Оценщиками доходному подходу присваивается весовой коэффициент равный 0,4;

3. Оценка на основе сравнительного подхода базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому при наличии активного рынка недвижимости в регионе реально отражает стоимость оцениваемого недвижимого имущества. В связи с этим, оценщиками сравнительному подходу присваивается весовой коэффициент равный 0,6.

Согласование результатов, полученных в рамках сравнительного и доходного подходов, приведено в нижеприведенной таблице.

Таблица 24. Расчет итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта (согласование результатов)

Подход	Результат, руб.	Вес подхода	Вклад подхода, руб.	Рыночная стоимость, руб.
сравнительный	72 434 661	70%	50 704 263	72 062 618
доходный	71 194 518	30%	21 358 355	
ИТОГО (округлено):				72 063 000

Таким образом, в результате анализа имеющейся информации и проведенных расчетов, Оценщик пришли к следующему выводу:

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой
нежилое помещение общей площадью 558,8 кв. м,
расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом
47, кор. 2, лит. А, пом. 13Н, по состоянию на 20 ноября 2017 года составляет:

72 063 000 (Семьдесят два миллиона шестьдесят три тысячи) рублей

Срок экспозиции – 180 дней.



8.7. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 404,8 кв.м. доходным подходом

8.7.1. Описание подхода и метода, основные термины

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

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 два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или 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.

Поскольку рынок аренды нежилых помещений в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщики применили в расчетах метод капитализации дохода.

Формула капитализации дохода имеет вид:

$$PC = \frac{ЧОД}{СК}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

ЧОД – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

СК – ставка капитализации.

Ставка капитализации - ожидаемая инвестором норма дохода от инвестиций в объект недвижимости. Данная ставка должна включать ставку дохода на капитал и норму возврата капитала.

Ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования) – адекватная для конкретного вложения средств ставка дохода с учетом всех присущих объекту вложения рисков. Норма возврата капитала – ставка реинвестирования капитала для покрытия снижения стоимости объекта за период владения.

Применение метода капитализации дохода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого помещения, а также величины потерь при сборе арендной платы;
- определение величины потенциального и действительного валового дохода;
- учет эксплуатационных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- расчет ставки капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной



формуле.

8.7.2. Определение ставки арендной платы

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении 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 стоимости аренды объекта недвижимости.

В результате исследования рынка аренды торговых помещений, для оцениваемого объекта было подобрано 5 сопоставимых объекта. Оценщики исходили из предположения, что величины арендных ставок относятся к единице полезной площади, арендаторы не вносят дополнительных сумм сверх арендной платы, все расходы по обслуживанию помещений несет арендодатель (условия «чистой аренды»).

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице:

Таблица 25. Характеристика объектов-аналогов

Местонахождение объекта	Площадь	Стоимость аренды 1 м ² руб/год	Стоимость аренды 1 м ² руб/мес.	Описание	Источник информации
г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр. 30 к. 1	108,0	18000	1500	общий. вход, 1-4 этаж, хорошее состояние от 10 до этажа	Симплекс Групп (812)9115858
г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр. 11 к. А	94,0	18000	1500	Новый дом в отл состоянии, 5 мин пешком до метро Нарвская	Мабрук (812)6001520
г. Санкт-Петербург, Приморский район, Приморский пр. 52 к. 1	73,0	14796	1233	отл сост, парад вход	M16 +79219391616
г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Королева 29 к. А	10	18240	1520	отл сост, парад вход	ТЦ Константин (812) 3011102



г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр. 9 к. 2	74,7	18000	1500	отл сост, парад вход	Симплекс Групп (812)9115858
--	------	-------	------	----------------------	--------------------------------

Введение корректировок

Выявленные отличия сравниваемых объекта оценки могут потребовать введения корректировок:

- на финансовые условия;
- на условия аренды;
- на снижение арендной ставки в процессе торгов;
- на дату предложения;
- на местоположение;
- на арендуемую площадь объекта;
- на назначение объекта;
- на этажность объекта;
- на состояние помещения;
- на наличие подъездных путей, коммуникаций, охраны и т.д.

Обоснование корректировок арендной платы

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлтерских фирм «Итака», «Бекар», «Александр-Н», реальная ставка арендной платы объекта недвижимости отличается от предложения на 1-15% в меньшую сторону). Исходя из анализа ситуации, сложившейся на рынке аренды коммерческой недвижимости, заключающейся в повышенном спросе на качественные помещения, при оценке методом сравнения аналогов цена предложения уменьшена на 1%.

Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги расположены в том же районе города, что и объект оценки, но имеют разную транспортную доступность и проходимость. Корректировка на местоположение (по данным риэлтерских фирм «Итака», «Бекар», «Александр-Н») составила 20% в сторону увеличения.

Корректировка на общую площадь объекта

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимую общую площадь. Корректировка составила: 0%.

Корректировка на назначение

Поскольку в расчетах используется информация по объектам-аналогам с идентичным функциональным использованием (торговое, ресторан, кафе), корректировка по данному



фактору не проводилась.

Корректировка на этажность объекта

Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на тех же этажах, поэтому корректировка на этажность не проводилась.

Корректировка на состояние помещения

Объект оценки находится в состоянии «отлично», как и объекты аналоги. Корректировка составила 0%

Корректировка тип входа, на наличие подъездных путей, коммуникаций, охраны и т.д.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект имеют в наличии сопоставимые элементы дополнительных улучшений.

Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов представлен в следующей таблице.

Таблица 26. Расчет весовых коэффициентов

Параметр	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Суммарное значение абсолютных величин поправок	2	2	2	2	2
Весовые коэффициенты	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

Расчет ставки арендной платы методом сравнительного анализа представлен в следующей таблице:

Таблица 27. Расчет величины арендной ставки г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом 47, кор. 2, лит. А, пом. 12Н

Таблица корректировок объектов сравнительного анализа продаж

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Ставка аренды за 1м ² руб/год		18000	18000	14796	18240	18000
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб /год		18000	18000	14796	18240	18000
Условия продажи	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб./год		18000	18000	14796	18240	18000
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%	-1,0%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб./год		17820	17820	14648	18058	17820
Дата выставления на торги/Дата продажи	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.



Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб./год		17820	17820	14648	18058	17820
<i>Местоположение</i>	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Богатырский пр., д. 47 кор. 2 лит А пом 12Н	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр. 30 к. 1	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр. 11 к. А	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Приморский пр. 52 к. 1	г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Королева 29 к. А	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр. 9 к. 2
Величина корректировки		20%	20%	20%	20%	20%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб./год		21384	21384	17578	21670	21384
<i>Полезная площадь помещения, кв.м</i>	405	108,0	94,0	73,0	10,0	74,7
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб./год		21384	21384	17578	21670	21384
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб./год		21384	21384	17578	21670	21384
<i>Назначение объекта</i>	сфера услуг	сфера услуг	сфера услуг	сфера услуг	сфера услуг	сфера услуг
Величина корректировки		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² руб./год		21384	21384	17578	21670	21384
<i>Состояние объекта</i>	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Величина корректировки		0	0	0	0	0
Скорректированная цена		21384	21384	17578	21670	21384
Наличие подъездных путей, охраны, парковки т.д.	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды за 1м ² амер.долл./год		21384	21384	17578	21670	21384
<i>Весовые коэффициенты</i>		20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%



Итоговая ставка аренды за 1м ² руб./год	20680,0
--	---------

Таким образом, средняя арендная ставка для помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом 47, кор. 2, лит. А, пом. 12Н, площадью 404,8 кв. м, принимаемая к расчету, составит: 20 680,0 руб. за 1м² в год.

8.7.3. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности, дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае, ПВД - это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = A \times S, \text{ где:}$$

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Ежегодные темпы роста арендных ставок для аналогичной недвижимости на основе обзора рынка составляют 12% в год.

Определение эффективного валового дохода (ЭВД)

Для получения величины эффективного валового дохода предполагаемые потери от неуплаты арендной платы вычитаются из потенциального валового дохода. Данная поправка учитывает потери арендодателя при переоформлении договора аренды и поиске новых арендаторов (недозагрузка площадей), а также потери платежей в результате их неуплаты недобросовестными арендаторами. Следует отметить, что стандартные условия сдачи помещений в аренду предполагают проведение комплекса мероприятий, направленных на снижение потерь от неуплаты аренды. Так, арендодателем устанавливаются следующие условия сдачи площадей в аренду:

- создание за счет средств арендаторов страхового фонда, в размере до 3-х месячных арендных платежей;
- выставление счетов на оплату аренду и сбор платежей в начале очередного периода.

Указанные выше мероприятия позволяют практически до нуля снизить риск неуплаты платежей недобросовестными арендаторами. Поэтому потери от неуплаты определены на уровне 1% от потенциального валового дохода.

Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Расчет поправки на недозагрузку проводился исходя из следующих предположений:

- типичный срок аренды для объектов под торговлю составляет не более 3 лет;
- учитывая местоположение и другие особенности оцениваемого помещения, срок, необходимый для смены арендаторов («выселения» старых и «вселения» новых), принимается равным 2;
- потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов, не прогнозируются.

Потери от недозагрузки рассчитывались по следующей формуле:



$$V = \frac{n_{см.ар.}}{n_{дог.} + n_{см.ар.}} \times 100\% ; \text{ где:}$$

V – коэффициент потерь от недозагрузки, %;

$n_{см.ар.}$ – время, необходимое для смены арендаторов, мес.;

$n_{тип.}$ – типичный срок договора аренды, мес.

Таблица 28. Расчет коэффициента потерь от недозагрузки

Показатель	Значение
Типичный срок договора аренды, мес.	36
Время, необходимое для смены арендаторов, мес.	4
Коэффициент потерь от недозагрузки	0,11

Определение операционных расходов

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

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, арендная плата за землю, расходы на страхование.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы – это эксплуатационные расходы, к которым относятся расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности и т.д.

К расходам на замещение относят расходы, которые либо имеют место всего один – два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году. Обычно это расходы на периодическую замену быстро изнашивающихся компонентов улучшений.

В рамках настоящего Отчета оценщики, проанализировав фактические коммунальные расходы Заказчика, среднерыночные эксплуатационные расходы по сопоставимым объектам, а так же среднерыночные данные по расходам на замещение, считают корректным построение дальнейших расчетов доходного подхода на ставке эксплуатационных расходов 10% от ДВД. Темп роста эксплуатационных расходов принят равным 5%, по среднерыночным данным

Размер налога на имущество. Размер налога на имущество принят в размере 2,2% от балансовой стоимости недвижимости, предоставленной Заказчиком.

Расходы на страхование приняты на основании информации страховых компаний. Средний страховой тариф составил 1% от балансовой стоимости.

Амортизация рассчитывалась исходя из данных предоставленных Заказчиком.

Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной эффективного валового дохода и величиной операционных расходов.



8.7.4. Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект (компанию). Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим расчет ставки дисконта заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Поскольку ставка дисконтирования является «инструментом» перевода будущего денежного потока в стоимость на текущий момент, способ ее расчета зависит от того, какой денежный поток выбран оценщиком в качестве базы оценки. Если в качестве базы расчета стоимости принимается денежный поток для собственного капитала, то для расчета ставки дисконтирования используется модель кумулятивного построения (метод суммирования).

Если же составляется прогноз динамики инвестированного капитала, то для расчета ставки дисконтирования может быть использован только метод средневзвешенной стоимости капитала.

Поскольку в настоящем Отчете был рассчитан денежный поток для собственного капитала, оценщики использовали метод кумулятивного построения для расчета ставки дисконтирования.

Суть этого метода заключается в искусственном расщеплении ставки дисконта на составляющие, каждая из которых легче объясняется и поддается анализу.

В соответствии с методом суммирования ставка дисконтирования равна сумме безрисковой ставки и премий за следующие систематические и несистематические риски: премия за риск вложения в конкретный актив, риск неликвидности и риск инвестиционного менеджмента.

При использовании этого метода в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. В качестве безрисковой нормы доходности берется доходность по государственным ценным бумагам. За безрисковую ставку принимается ставка по Евробондам РФ 2030. Таким образом, безрисковая ставка принята равной значению **7,48%**⁹.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статические и динамические.

Расчет премии за риск вложений в оцениваемый объект представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 29. Расчет премии за риск вложений в оцениваемый объект

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный				1						
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1							
Ускоренный износ здания					1						
Неполучение платежей	динамичный			1							
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный			1							
Финансовые проверки	динамичный			1							

⁹ По данным <http://www.cbonds.ru>



Неправильное оформление договоров	динамичный			1							
Количество наблюдений		0	0	7	3	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	21	12	0	0	0	0	0	0
Сумма		33									
Количество факторов		10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		3,3									

Инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 1-3%. С учетом типа недвижимости, оценщиками использовано значение 1%.

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Расчет поправки на недостаточную ликвидность осуществляется по следующей формуле:

$$П_{н.л.} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{б/р})^{T_{эк}/12}}, \text{ где:}$$

$I_{б/р}$ – безрисковая ставка;

$T_{эк}$ – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах).

При анализе рыночной ситуации, срок экспозиции для данного типа недвижимости составляет 3-5 месяца. В расчетах использовалась средняя величина равная 4 месяцам. Таким образом, ставка поправки на недостаточную ликвидность составит 2,08%.

Таким образом, ставка дисконтирования, определенная методом суммирования, составляет (округленно):

Таблица 30. Расчет ставки дисконтирования

Фактор	Значение, %
Условно безрисковая ставка	8,25
Премия за риск инвестирования в оцениваемый актив	3,3
Премия за низкую ликвидность	2,29
Стоимость инвестиционного менеджмента	2
Ставка дисконтирования, округленно	15,84%

8.7.5. Расчет стоимости доходным подходом

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{k - g}, \text{ где:}$$

PC – рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ – чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

k – коэффициент капитализации;

g – долгосрочные темпы роста.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом 47, кор. 2, лит. А, пом. 12Н, площадью 404,8 кв. м, определенная в рамках доходного подхода, составит величину, приведенную в таблице ниже:



Таблица 31. Расчет чистого операционного дохода

Наименование показателя	Значение
ПВД, руб.	8 375 400
Коэффициент недозагрузки	485 773
ДВД, руб.	7 889 627
Операционные расходы, руб. в год	1 256 310
Чистый операционный доход (ЧОД), руб.	6 633 317

Таблица 32. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб.	6 633 317
Ставка капитализации, %	16,86
Рыночная стоимость, руб.	51 581 003

Таким образом, в результате анализа имеющейся информации и проведенных расчетов, Оценщик пришли к следующему выводу:

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой
нежилое помещение общей площадью 404,8 кв. м,
расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом
47, кор. 2, лит. А, пом. 12Н, определенная в рамках доходного подхода, по состоянию на 20
ноября 2017 года составляет:
51 581 003 (Пятьдесят один миллиона пятьсот восемьдесят одна тысяча три) рубля

Срок экспозиции 180 дней.



8.8. Расчет рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 404,8 кв.м. сравнительным подходом

8.8.1. Описание подхода и методов, основные термины

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не больше той суммы, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости имущества включает следующие этапы:

6. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
7. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
8. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
9. Корректировка листинговых стоимостей по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
10. Согласование скорректированных стоимостей сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

8.8.2. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объекта. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка помещений торгового назначения Приморского района г. Санкт-Петербурга. В данном Отчете оценщиками для объекта оценки было выбрано 5 объектов-аналогов.

Краткая характеристика объектов-аналогов представлена в следующей таблице.

Таблица 33. Объекты аналоги для объекта оценки г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом 47, кор. 2, лит. А, пом. 12Н, площадью 404,8 кв. м

Местонахождение объекта	Площадь, м ²	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./м ²	Описание	Источник информации
г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Испытателей, д. 5 к 1	3255	397 000 000	121 966	Отличное состояние, отдельный вход, 1 этаж	тел. +79315368788



г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Ильюшина	1500	250 000 000	166 667	без отд.	тел. 88122430030
г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Оптиков	768	139 000 000	180 990	парковка, свродвор	тел. 89522128999
г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Оптиков д. 32	768	125000000	162760,42	Отличное состояние, отдельный вход, 1 этаж	88129393855
г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр., д. 60 к 1	366,7	49515000	135029	Отличное состояние, отдельный вход, 1 этаж	89315368788

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок:

- на объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дату продажи;
- местоположение;
- площадь объекта;
- этажность объекта;
- состояние объекта;
- на отличие функционального назначения помещения;
- на наличие подъездных путей, коммуникаций, охраны и т.д.

Обоснование корректировок

Корректировка на финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. покупатели не были ограничены в сроках, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

По мнению оценщиков, объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов (по данным риэлтерских фирм «Итака», «Бекар», «Александр-Н», реальная стоимость объекта недвижимости отличается от предложения на 1-20% в меньшую сторону). Исходя из анализа ситуации, сложившейся на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости, заключающейся в повышенном спросе на качественные помещения, при оценке методом сравнения аналогов цена предложения уменьшена на 17%.



Корректировка на дату предложения

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на местоположение

Объекты-аналоги №1-5 расположены в том же районе города, что и объект оценки, и имеют сопоставимую транспортную доступность и проходимость. Корректировка на местоположение составила 0%.

Корректировка на общую площадь объекта

Объект оценки и объекты-аналоги имеют разную общую площадь. Как правило, стоимость 1 м² объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Согласно консультациям с агентствами недвижимости АН «Петербургская недвижимость», АН «Итака», АН «ИНАТА», АН «EMLS», значение корректировок составило для ОА1= +5%; ОА2=+3%; ОА3=+1%; ОА4=+1%; ОА5=-1%

Корректировка на назначение

Поскольку в расчетах используется информация по объектам-аналогам с идентичным функциональным использованием (рестораны, торговое), корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на этажность объекта

Объект оценки и объекты-аналоги располагаются на одинаковых этажах, поэтому корректировка на этажность не проводилась.

Корректировка на состояние помещения

Объект оценки находится в состоянии «отличное», как и объекты-аналоги. Корректировка составила 0%

Корректировка на физический износ

Объект-оценки и объекты-аналоги находятся в хорошем состоянии в аналогичных зданиях, что и объект оценки и имеют сопоставимый износ. Поэтому, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка тип входа, на наличие подъездных путей, коммуникаций, охраны и т.д.

В нашем случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и оцениваемый объект имеют в наличии сопоставимые элементы дополнительных улучшений.

Веса аналогов

Расчет весовых коэффициентов представлен в следующей таблице.

Таблица 34. Расчет весовых коэффициентов

Параметр	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Суммарное значение абсолютных величин поправок	1	1	1	1	1
Весовые коэффициенты	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%

8.8.3. Расчет стоимости методом сравнительного анализа

Характеристики объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта представлены в следующей таблице:



Таблица 35. Расчет стоимости помещения в рамках сравнительного подхода

Таблица корректировок объектов сравнительного анализа продаж

Элемент сравнения	Объект оценки	Объекты сравнения				
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения, руб./кв.м.		121 966	166 667	180 990	162760	135029
<i>Передаваемые права на здание</i>	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		121 966	166 667	180 990	162 760	135 029
<i>Финансовые условия</i>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		121 966	166 667	180 990	162 760	135 029
<i>Условия продажи</i>	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		121 966	166 667	180 990	162 760	135 029
<i>Снижение цены в процессе торгов</i>	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка		-17%	-17%	-17%	-17%	-17%
Скорректированная цена, руб.		101 232	138 334	150 222	135 091	112 074
<i>Дата продажи/Дата выставления на торги</i>	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.	ноябрь 2017 г.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		101 232	138 334	150 222	135 091	112 074



<i>Местоположение</i>	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Богатырский пр., д. 47 кор. 2 лит А пом 13Н	г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Испытателей, д. 5 к 1	г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Ильюшина	г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Оптиков	г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Оптиков д. 32	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский пр., д. 60 к 1
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		101 232	138 334	150 222	135 091	112 074
<i>Физические характеристики:</i>						
<i>Общая площадь здания, кв.м</i>	405	3255	1500	768	768	366,7
Корректировка		5%	3%	1%	1%	-1%
Скорректированная цена, руб. <i>цена</i>		106 294	142 484	151 724	136 442	110 953
<i>Этаж объекта</i>	1-4 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		106 294	142 484	151 724	136 442	110 953
Назначение объекта	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое	торговое
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		106 294	142 484	151 724	136 442	110 953
<i>Состояние объекта</i>	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное	отличное
Корректировка		0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		106 294	142 484	151 724	136 442	110 953
<i>Наличие подъездных путей, парковки</i>	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%



Скорректированная цена, руб.		106 294	142 484	151 724	136 442	110 953
Весовые коэффициенты		20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Итоговая стоимость 1 кв.м объекта оценки, руб.	129 579					
Итоговая стоимость объекта оценки, руб.	52 479 495					

Таким образом, в результате анализа имеющейся информации и проведенных расчетов, Оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой
нежилое помещение общей площадью 404,8 кв. м,
расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом 47, кор. 2, лит. А, пом. 12Н, определенная в рамках
сравнительного подхода, по состоянию на 20 ноября 2017 года составляет:
52 479 495 (Пятьдесят два миллиона четыреста семьдесят девять тысяч четыреста девяносто пять) рублей

Срок экспозиции – 180 дней.



8.9. Согласование результатов

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, дом 7Б, пом. 1Н, является сопоставление расчётных стоимостей, полученных при помощи использованных подходов оценки.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной рыночной стоимости объекта недвижимости на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков расчетов, проведенных различными подходами.

Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- применимость подхода к оценке данного объекта недвижимости согласно утвердившимся в мире принципам и стандартам оценки;
- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В оценке применены два классических подхода – доходный и сравнительный (отказ от применения затратного подхода см. в соответствующих разделах).

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Стоимости, полученные в результате применения различных подходов, отличаются друг от друга. Поэтому при определении окончательной рыночной стоимости объекта Оценщик использовал метод средневзвешенного значения стоимости, в соответствии с которым результату, полученному по каждому из примененных подходов, присваивается весовой коэффициент исходя из достоверности, объема и качества информации, примененной в расчетах, и особенностей использованных методов оценки. Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

При выведении итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик принял во внимание следующие факторы:

4. Затратный подход наиболее достоверен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, либо для которых не существует рынка. В рамках настоящего Отчета затратный подход не применялся, учитывая вышесказанное, оценщиками присвоен затратному подходу весовой коэффициент, равный 0;

5. Доходный подход является наилучшим для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости. Оценка недвижимости доходным подходом основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущие доходы, она отражает возможность получения дохода от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости. В связи с нестабильностью рынка аренды в текущей рыночной ситуации Оценщиками доходному подходу присваивается весовой коэффициент равный 0,4;

6. Оценка на основе сравнительного подхода базируется на анализе рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому при наличии активного рынка недвижимости в регионе реально отражает стоимость оцениваемого недвижимого имущества. В связи с этим, оценщиками сравнительному подходу присваивается весовой коэффициент равный 0,6.



Согласование результатов, полученных в рамках сравнительного и доходного подходов, приведено в нижеприведенной таблице.

Таблица 36. Расчет итоговой рыночной стоимости оцениваемого объекта (согласование результатов)

Подход	Результат, руб.	Вес подхода	Вклад подхода, руб.	Рыночная стоимость, руб.
сравнительный	52 479 495	70%	36 735 647	52 209 948
доходный	51 581 003	30%	15 474 301	
ИТОГО (округлено):				52 210 000

Таким образом, в результате анализа имеющейся информации и проведенных расчетов, Оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость объекта оценки, представляющего собой **нежилое помещение общей площадью 404,8 кв. м,** расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом 47, кор. 2, лит. А, пом. 12Н, по состоянию на 20 ноября 2017 года, округленно составляет: **52 210 000 (Пятьдесят два миллиона двести десять тысяч) рублей**

Срок экспозиции – 180 дней.



9. Итоговое заключение

9.1. Итоговое согласование результатов

В процессе проведенных работ по оценке применены два классических подхода – доходный и сравнительный (отказ от применения затратного подхода см. в соответствующем разделе) и получены следующие результаты оценки рыночной стоимости Объекта оценки:

Таблица 37.1. Результаты оценки: нежилое помещение общей площадью 558,8 кв.м.

Подход	Результат, руб.	Вес подхода	Вклад подхода, руб.	Рыночная стоимость, руб.
сравнительный	72 434 661	70%	50 704 263	72 062 618
доходный	71 194 518	30%	21 358 355	
ИТОГО (округлено):				72 063 000

Таблица 37.2. Результаты оценки: нежилое помещение общей площадью 404,8 кв.м.

Подход	Результат, руб.	Вес подхода	Вклад подхода, руб.	Рыночная стоимость, руб.
сравнительный	52 479 495	70%	36 735 647	52 209 948
доходный	51 581 003	30%	15 474 301	
ИТОГО (округлено):				52 210 000

9.2. Заявление о качестве

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ.
6. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

9.3. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведенных расчетов, а так же на основании анализа рынка, консультаций со специалистами оценщики пришли к выводу, что **суммарная рыночная стоимость Объекта оценки**, представляющего собой нежилые помещения, расположенные по адресу: : г. Санкт-Петербург, Приморский район, пр. Богатырский, дом 47,кор. 2, лит. А, пом. 12Н, по состоянию на **20.11.2017 г.**, округленно составляет:



124 273 000 руб.**(Сто двадцать четыре миллиона двести семьдесят три тысячи) рублей.**

В том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Расчетные значения, руб.
1	нежилое помещение (пом. 12Н)	78:34:4151:1102:24:1	404,8	52 210 000
2	нежилое помещение (пом. 13Н)	78:34:4151:1102:24:2	558,8	72 063 000

Срок экспозиции – 180 дней.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки: ФСО № 1 (утв. приказом Правительства РФ № 256 от 20.05.2015 г.), ФСО № 2 (утв. приказом Правительства РФ № 255 от 20.05.2015 г.), ФСО № 3 (утв. приказом Правительства РФ № 254 от 20.05.2015 г.), ФСО №7 (утв. приказом Правительства РФ № 611 от 25.09.2014г.) и ФСО № 9 (утв. приказом Правительства РФ № 327 от 01.06.2015г.), действующим законодательством РФ, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными НП «АРМО» и ООО «РОО».

Оценщики:

Добровольскене Анна Владимировна

Абрамян Александр Андреевич

С уважением,
Генеральный директор
ЗАО «НКГ «AAA+»

А.А. Абрамян
20.11.2017г.



10. Список приложений

№ п/п	Наименование	Количество листов
1	Print screen	
2	Фотографии	
3	Документы Исполнителя и оценщиков Исполнителя	
4	Рабочие документы	



Print-screen

Продажа
Объект-аналог № 1

Продаю торговое помещ. X

realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-prospekt-ispytateley-164290912/

Realty.dmir.ru
Недвижимость и Цены

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ ВОЙТИ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

главная > продажа недвижимости Санкт-Петербурге > купить торговое помещение у метро пионерская

Продаю торговое помещение, Санкт-Петербурга, м. Пионерская, проспект Испытателей, 5к1

показать на карте

397 000 000 руб.
тип договора **продажа**

S 3255 м²
м. Пионерская, 2 мин. пешком
1 этаж из 4

подписаться на похожие следить за ценой

EMLS ID 700090103. Продается здание, состоящее из 3 этажей, находящееся через перекресток от станции метро ПИОНЕРСКАЯ и соединяющееся с "Леруа Мерлен" и ТРК "СИТИ-МОЛЛ". В помещении отделки нет. Свободная планировка. 4 этажа. Большая парковка. Возм.назначение (Магазин), Юр. статус владельца -Собственность, Коммуникации(- Есть - водоснаб. электроснаб. канала)

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОМЕЩЕНИЮ
3255 м² общая площадь
1 этаж

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ
4 этажность

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Разместил(а) менеджер компании

ads.adfox.ru/202100/goLink?uid6=50001_max&uid5=obl_id_2&p5=ezpxd&p1=bthxd&pr=hfntmai&rand=fosdji&rqs=Jz1NGHIAAADJ0wVasRNPgdS60V2ey-Em&hash=2ab2126644748aa&p2=fgea&uid3=sale_type_second&uid1=d...

YankeeM... Ленингр... 235 объя... А. Сотни... Продаю ... Отчет Бо... Докумен... Microsoft... 2 Пров... RU 19:29

<http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-prospekt-ispytateley-164290912/>

Объект-аналог № 2

Продаю торговое помещ. X

realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-ulica-ilyushina-163927034/

Realty.dmir.ru
Недвижимость и Цены

РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ + ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ ВОЙТИ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

главная > продажа недвижимости Санкт-Петербурге > купить торговое помещение у метро комендантский проспект

Продаю торговое помещение, Санкт-Петербурга, м. Комендантский проспект, улица Ильюшина

показать на карте

250 000 000 руб.
тип договора **продажа**

S 1500 м²
м. Комендантский проспект, 10 мин. пешком
1 этаж из 1

подписаться на похожие следить за ценой

EMLS ID 744003. Продажа ТК в Приморском районе площадью 1500 кв.м., земельный участок 2860 кв.м. Сдано в аренду нескольким сетевым арендаторам, окупаемость 10 лет. Возм.назначение (Магазин, Офис, Общепит, Бытовые услуги, Банк), Юр. статус владельца - Собственность; Коммуникации (-Есть - тел.лин. водоснаб. электроснаб. теплоснаб. канализ)

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОМЕЩЕНИЮ
1500 м² общая площадь
1 этаж

ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ
1 этажность

КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
Разместил(а) менеджер компании
Компания Эстейт Маркет

ads.adfox.ru/202100/goLink?uid6=50001_max&uid5=obl_id_2&p5=ezpxd&p1=bthxd&pr=hfntmai&rand=fosdji&rqs=Jz1NGHIAAADJ0wVasRNPgdS60V2ey-Em&hash=2ab2126644748aa&p2=fgea&uid3=sale_type_second&uid1=d...

YankeeM... Ленингр... 235 объя... А. Сотни... Продаю ... Отчет Бо... Докумен... Microsoft... 2 Пров... RU 19:29

<http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-ulica-ilyushina-163927034/>

Объект-аналог № 3




Продаю торговое помеще... X

← → X realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-ulica-optikov-162496603/

главная > продажа недвижимости Санкт-Петербурге > купить торговое помещение у метро старая деревня

Продаю торговое помещение, Санкт-Петербурга, м. Старая Деревня, улица Оптиков [показать на карте](#)



139 000 000 руб.
тип договора **продажа**

S 768 м²
M м. Старая Деревня
T 1 этаж из 4

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

EMLS ID 700070. Продажа торгового помещения 768 кв.м. с долгосрочным арендатором. Санкт-Петербург, ул.Оптиков 32. Нежилое помещение 768 кв.м расположено на первом этаже, нового (2015 г.п.) четырехэтажного здания физкультурно-оздоровительного комплекса, в окружении многоэтажных жилых комплексов; в активно развивающемся Приморском районе Санкт-Петербурга - в одном из крупнейших районов города. Его площадь составляет 109,87 км амп; 178; Население 549 774 чел. (2016), по этому показателю район занимает первое место в Петербурге. Это также лидирующий район по количеству новых застройок и рождаемости, 20 % построенного нового жилья приходится на Приморский район. Помещение сдано в аренду под продуктовый магазин "Пятерочка" на 20 лет. Договор зарегистрирован. Акт приема-передачи подписан 24 октября 2016 г.

Арендная ставка: 6% от товарооборота, но не менее 1 500 000 рублей/месяц + КУ. Планируемый товарооборот по расчетам арендатора 30 млн/мес., соответственно предполагаемая аренда 1 800 000 руб/мес. Открытие магазина к 6 декабря 2016 г.

Предусмотрен штраф за досрочное расторжение Договора Аренды в размере 10 000 000 руб.

Получен авансовый платёж от арендатора за несколько месяцев. Арендные платежи Собственнику уже поступают.

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

Арендный бизнес в Сосновом Бору
Продажа комплекса из жилых (241,1 кв.м) и нежилых (276 кв.м) помещений от собственника!
От 22 160 761 руб.
Тел.: 985 266-65-84

Арендный бизнес в Сосновом Бору
Продажа комплекса в составе жилых (995,5 м2) и нежилых помещений (2081,5 м2) на пр. Героев.
117 872 851 р.
Тел.: (985) 266-65-84

[Показать все спецпредложения >](#)

YankeeM... Ленингр... 235 объя... А. Сотни... Продаю ... Отчет Бо... Докумен... Microsoft... 2 Пров... RU 19:32

<http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-ulica-optikov-162496603/>


Объект-аналог № 4

Продаю торговое помеще... X

← → C realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-ulica-optikov-164563479/

главная > продажа недвижимости Санкт-Петербурге > купить торговое помещение у метро старая деревня

Продаю торговое помещение, Санкт-Петербурга, м. Старая Деревня, улица Оптиков, 32 [показать на карте](#)



125 000 000 руб.
тип договора **продажа**

S 768 м²
M м. Старая Деревня
T 1 этаж из 2

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

EMLS ID 724090. Помещение находится в проходном месте в центре большого густонаселенного, активно застраиваемого спального района, ближайшая ст. метро "Старая деревня".

Вид сделки: продажа
Этаж: 1-й
Площадь: 768м2
Состояние: евростандарт
Электроснабжение: 78 кВт
Высота потолков: 3.20м
Коммуникации: все городские коммуникации
Кол-во входов/выходов: 2
Наличие витрин: витринные окна
Назначение: без профиля-любое коммерческое использование

Сейчас арендатор: продуктовый магазин Пятерочка
Сдано в аренду за 1,5 млн.рублей в месяц

Примечание: автомобильный трафик, огромный жилой массив, высокая покупательская активность, удобный паркинг

Продажа: 125 млн. (тор). Возм.назначение (Магазин, Офис, Общепит, Бытовые услуги, Банк, Автобизнес), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - тел.лин. водоснаб электроснаб

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

Арендный бизнес в Сосновом Бору
Продажа комплекса в составе жилых (995,5 м2) и нежилых помещений (2081,5 м2) на пр. Героев.
117 872 851 р.
Тел.: (985) 266-65-84

Арендный бизнес в Сосновом Бору
Продажа комплекса из жилых (241,1 кв.м) и нежилых (276 кв.м) помещений от собственника!
От 22 160 761 руб.
Тел.: 985 266-65-84

[Показать все спецпредложения >](#)

ads.adfox.ru/202100/goLink?puuid=50001_max&puuid=obl_id_2&p5=ezpxd&...

YankeeM... Ленингр... 235 объя... А. Сотни... Продаю ... Отчет Бо... Докумен... Microsoft... 2 Пров... RU 19:34

<http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-ulica-optikov-164563479/>

Объект-аналог № 5




Продаю торговое помеще... X

realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-komendantskiy-prospekt-162515722/

главная > продажа недвижимости Санкт-Петербурге > купить торговое помещение у метро Комендантский проспект

Продаю торговое помещение, Санкт-Петербурга, м. Комендантский проспект, Комендантский проспект, 60к1 [показать на карте](#)



49 515 000 руб.
тип договора **продажа**

S 366 м²
м. Комендантский проспект, 10 мин. транспортом
2 этаж из 23

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

EMLS ID 739696. 10 лет окупаемости! Сдача 4 кв. 2018 года
Помещение расположено по Глухарской улице. Отдельный вход на второй этаж.
Гостевой паркинг
Витринное остекление
Открытая планировка
высота потолка 3.90метра
Ипотека.Рассрочка. Обратный выкуп (+10% в год)
В перспективе строительство новой станции метро Шуваповская.
Возм.назначение (Магазин, Офис, Общепит, Банк), Юр.статус владельца - Собственность, Коммуникации -(Есть - тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ)

Информация по помещению
366 м² общая площадь
2 этаж

Информация по зданию
23 этажность

Контактная информация
Разместил(а) менеджер компании
Компания ПЛОЩАДЬ

Спецпредложения
Санкт-Петербург и область
Все | Новостройки | Коммерческая

Арендный бизнес в Сосновом Бору
Продажа комплекса из жилых (241,1 кв.м) и нежилых (276 кв.м) помещений от собственника!
От 22 160 761 руб.
Тел.: 985 266-65-84

Арендный бизнес в Сосновом Бору
Продажа комплекса в составе жилых (995,5 м2) и нежилых помещений (2081,5 м2) на пр. Героев.
117 872 851 р.
Тел.: (895) 266-65-84

[Показать все спецпредложения >](#)

YankeeM... Ленингр... 235 объя... А. Сотни... Продаю ... Отчет Бо... Докумен... Microsoft... 2 Провод... RU 19:35

<http://realty.dmir.ru/sale/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-komendantskiy-prospekt-162515722/>

АРЕНДА

Объект-аналог № 1

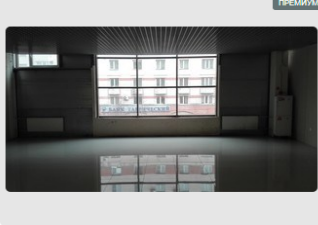
Сдаю торговое помеще... X

realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-komendantskiy-prospekt-160075313/

недвижимость > аренда недвижимости Санкт-Петербурга > аренда торговых помещений у метро Комендантский проспект

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

Сдаю торговое помещение, Санкт-Петербурга, м. Комендантский проспект, Комендантский проспект, 9к2 [показать на карте](#)



1 500 руб./м²/месяц
предоплата: 1 месяц
площадь: 74.7 м²
метро: м. Комендантский проспект, 1 мин. транспортом
этаж: 2 этаж из 2
длительный срок

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

В ТРК Променад сдается помещение напрямую от СОБСТВЕННИКА.
Без посредников и комисии.
Имеется отдельный вход.

Информация по помещению
74.7 м² общая площадь
2 этаж

Информация по зданию
22000 м² общая площадь
2 этажность
2007 год постройки
тц тип строения

Информация по участку
0,4 га площадь

Контактная информация
Разместил(а) СИМТЕКС ГРУПП
Компания

Специалист по этому объекту
PRO
СИМТЕКС ГРУПП
+7 (812) 911-58-58

Объекты (13) Отзывы (0) Ответы (0) Блог (0)

Написать сообщение
Текст

Спецпредложения
Санкт-Петербург и область
Все | Новостройки | Коммерческая

Арендный бизнес в Сосновом Бору
Продажа комплекса из жилых (241,1 кв.м) и нежилых (276 кв.м) помещений от собственника!
От 22 160 761 руб.
Тел.: 985 266-65-84

Арендный бизнес в Сосновом Бору
Продажа комплекса в составе жилых (995,5 м2) и нежилых помещений (2081,5 м2) на пр. Героев.

YankeeMust... Ленинград... 322 объявл... Сдаю торго... Отчет Бога... Прин-Скри... Microsoft Ex... 2 Провод... EN 19:54

<http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-komendantskiy-prospekt-160075313/>

Объект-аналог № 2




Сдаю торговое помеще... X

← → C realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-prospekt-koroleva-158569035/

недвижимость > аренда недвижимости Санкт-Петербурга > аренда торговых помещений у метро Комендантский проспект

Сдаю торговое помещение, Санкт-Петербург, м. Комендантский проспект, проспект Королева, 29А [показать на карте](#)



15 200 руб./месяц

тип договора **прямая аренда**
 площадь: 10 м²
 метро: м. Комендантский проспект, 15 мин. пешком
 этаж: 2 этаж из 2
 несколько месяцев

подписаться на похожие следить за ценой

Сдается помещение 10.0 кв.м. в торговом комплексе Констант; 15.2 тыс.рублей в месяц; оплачивается отдельно: электричество, коммунальные платежи, интернет, уборка; предоплата: 1 месяц; охрана: охранная сигнализация, камеры наружного наблюдения, камеры внутреннего наблюдения; парковка: есть; парковочных мест: 40 EMLS ID 708680

[Все фото \(1\)](#)

- ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОМЕЩЕНИЮ**
10 м² общая площадь
2 этаж
- ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ**
3000 м² общая площадь
2 этажность
2000 год постройки
тщ тип строения
- ИНФОРМАЦИЯ ПО УЧАСТКУ**
- КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**
Разместил(а) менеджер компании
Компания ТЦ Констант

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

Арендный бизнес в Сосновом Бору
Продажа комплекса из жилых (241,1 кв.м) и нежилых (276 кв.м) помещений от собственника!
От 22 160 761 руб.
Тел.: 985 266-65-84

Арендный бизнес в Сосновом Бору
Продажа комплекса в составе жилых (395,5 м2) и нежилых помещений (2081,5 м2) на пр. Героев.
117 872 851 р.
Тел.: (865) 266-65-84

[Показать все спецпредложения >](#)

YankeeMus... Ленинград... 322 объявл... Сдаю торго... Отчет Бога... Прин-Скри... Microsoft Ex... 2 Провод... EN < > 19:55

<http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-prospekt-koroleva-158569035/>

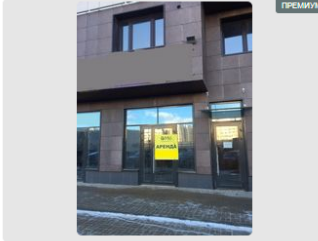
Объект-аналог № 3

Сдаю торговое помеще... X

← → C realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-primorskiy-prospekt-162509771/

главная > аренда недвижимости Санкт-Петербурга > аренда торговых помещений у метро Старая Деревня

Сдаю торговое помещение, Санкт-Петербург, м. Старая Деревня, Приморский проспект, 52К1 [показать на карте](#)



90 000 руб./месяц

тип договора **прямая аренда**
 площадь: 73 м²
 метро: м. Старая Деревня, 15 мин. пешком
 этаж: 1 этаж из 10
 длительный срок

подписаться на похожие следить за ценой

EMLS ID 702569. ЖК Life-Приморский Фасадное помещение, витринные окна, отдельный вход с Приморского проспекта и со двора, парковка перед входом. Количество квартир 847, около 1500 жителей.
 - Общая площадь помещения 72,80 кв. м. - Корпус 1, 3 секция - первый этаж - 2 входа (с улицы и со двора) - Электрическая мощность 20 кВт - Энергосберегающее витринное остекление со стороны Приморского проспекта. - Высота потолков - 4 м. - Наличие всех коммуникаций: водоснабжение, водоотведение, отдельная вентиляция, электрооснабжение.
 Стоимость аренды: 90 000 руб. + КУ
 Без комиссии, Возм.назначение (Магазин, Офис, Производство, Общепит, Бытовые услуги, Банк), Юр.статус владельца - Собственность, Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб теплоснаб канализ)

[Все фото \(21\)](#)

- ИНФОРМАЦИЯ ПО ПОМЕЩЕНИЮ**
73 м² общая площадь
1 этаж
- ИНФОРМАЦИЯ ПО ЗДАНИЮ**
Название: Жилой комплекс "Life Приморский"
10 этажность
- КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**
Разместил(а) менеджер компании
Компания М16

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

Арендный бизнес в Сосновом Бору
Продажа комплекса из жилых (241,1 кв.м) и нежилых (276 кв.м) помещений от собственника!
От 22 160 761 руб.
Тел.: 985 266-65-84

Арендный бизнес в Сосновом Бору
Продажа комплекса в составе жилых (395,5 м2) и нежилых помещений (2081,5 м2) на пр. Героев.
117 872 851 р.
Тел.: (865) 266-65-84

[Показать все спецпредложения >](#)

YankeeMus... Ленинград... 322 объявл... Сдаю торго... Отчет Бога... Прин-Скри... Microsoft Ex... 2 Провод... EN < > 19:58

<http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-primorskiy-prospekt-162509771/>

Объект-аналог № 4



В ГОТОВЫХ ДОМАХ!
РЫБАЦКОЕ ЛАДОЖСКАЯ
СПб РЕНОВАЦИЯ

Realty.dmir.ru
Недвижимость и Цены

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

недвижимость > аренда недвижимости Санкт-Петербурга > аренда торговых помещений у метро Комендантский проспект

Сдаю торговое помещение, Санкт-Петербург, м. Комендантский проспект, Комендантский проспект, 11А [показать на карте](#)

141 000 руб./месяц
ТИП ДОГОВОРА **прямая аренда**
площадь: 94 м²
метро: м. Комендантский проспект, 5 мин. пешком
этаж: 1 этаж из 4
несколько месяцев

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Сдается помещение 94.0 кв.м. в торговом комплексе MILLERcenter, проходимость: 7-8 тыс.; 141.0 тыс.рублей в месяц, оплачивается отдельно: электричество, НДС, коммунальные платежи, интернет, уборка; предоплата: 2 месяца; период аренды: 11 месяцев; залог: нет; охрана; круглосуточная охрана, видеонаблюдение, тревожные кнопки, охранная сигнализация; парковка: стильная+крытый паркинг, часы работы: с 10 до 22 EMLS ID 700465

Информация по помещению
94 м² общая площадь
1 этаж

Спецпредложения
Санкт-Петербург и область
Все | Новостройки | Коммерческая

Арендный бизнес в Сосновом бору
Продажа комплекса из жилых (241,1 кв.м) и нежилых (276 кв.м) помещений от собственника!
От 22 160 761 руб.
Тел.: 985 266-65-84

[Показать все спецпредложения](#)

<http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-komendantskiy-prospekt-158568811/>

Объект-аналог № 5

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПРОДАЖА АРЕНДА СПРОС ЦЕНЫ СПЕЦИАЛИСТЫ СОВЕТЫ ЖУРНАЛ

недвижимость > аренда недвижимости Санкт-Петербурга > аренда торговых помещений у метро Комендантский проспект

Сдаю торговое помещение, Санкт-Петербург, м. Комендантский проспект, Комендантский проспект, 30К1 [показать на карте](#)

1 500 руб./м²/месяц
предоплата: 1 месяц
площадь: 108 м²
метро: м. Комендантский проспект, 10 мин. пешком
этаж: 1 этаж из 10
длительный срок

[подписаться на похожие](#) [следить за ценой](#)

Прямая аренда от СОБСТВЕННИКА. ОСВОБОЖДАЕТСЯ 21 НОЯБРЯ. В помещение выполнен ремонт, есть все коммуникации. Электроэнергия оплачивается отдельно. Присоединенная мощность 15 кВт. В шаговой доступности от метро Комендантский проспект, в одном здании между районным отделением Сбербанка и рестораном Евразия, рядом универсам Spag. В самом центре огромного густонаселенного обжитого района. Есть возможность перепланировки и размещения рекламы на фасаде здания. Предоставляются арендные каникулы.

Информация по помещению
108 м² общая площадь
1 этаж

Информация по зданию
10 этажность

Информация по участку

Контактная информация
Разместил(а) СИМТЕКС ГРУПП
Компания

Специалист по этому объекту
PRO СИМТЕКС ГРУПП
+7 (812) 911-58-58
Объекты (13) Отзывы (0) Ответы (0) Блог (0)
Написать сообщение:

Спецпредложения
Санкт-Петербург и область
Все | Новостройки | Коммерческая

Арендный бизнес в Сосновом бору
Продажа комплекса из жилых (241,1 кв.м) и нежилых (276 кв.м) помещений от собственника!
От 22 160 761 руб.
Тел.: 985 266-65-84

[Показать все спецпредложения](#)

<http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-sanktpeterburg-komendantskiy-prospekt-165439598/>



Документы Исполнителя (оценщиков)


**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.


Оценщик:
Абрамян Александр Андреевич
(фамилия, имя и отчество)


паспорт: серия 4003 № 123216, выдан 09.10.2002г.
13 отделом милиции Красногвардейского р-на Санкт-Петербурга
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 13 » декабря 2007г., регистрационный № 001848

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 13 » декабря 2013 года.

Президент  С.А. Табакова



0015952 *



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, а/я 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroro.ru; http://www.sroro.ru



Член Международной федерации
участников рынка недвижимости
(IFRACI)



Ассоциированный член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EGVA)



Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации



Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Абрамяна Александра Андреевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Абрамян Александр Андреевич является членом
Общероссийской общественной организации «Российское общество
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 001848

« 13 » декабря 2007г.

Дата выдачи « 21 » октября 2015г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова





**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
№ 433-191-066345/15

«08» октября 2015 г.

г. Санкт-Петербург

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора (Полиса):

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Абрамян Александр Андреевич**
Паспортные данные: 40 03 123216, выдан 13 ОМ Красногвардейского р-на Санкт-Петербурга, 09.10.2002 г.
Адрес регистрации: Санкт-Петербург, Индустриальный пр., д. 11, кор. 2, кв. 44.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ИНН 7705042179
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору (Полису) являются имущественные интересы, связанные с:
4.1.1. риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.1.2. согласованными со Страховщиком расходами Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору (Полису) страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования. Страховым случаем также являются события, указанные в п.4.4. Правил страхования.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «22» октября 2015 года по «21» октября 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор (Полис) покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Страхователем, как в течение, так и до Периода страхования.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору (Полису), включаются:
7.1.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателю;
7.1.2. упущенная выгода Выгодоприобретателя, исчисленная в соответствии со ставкой рефинансирования Центрального Банка РФ от величины налога, переплаченного вследствие завышенной стоимости объекта оценки, за время с даты уплаты налога до даты перечисления переплаченной части Выгодоприобретателю;
7.1.3. расходы Страхователя, произведенные в целях уменьшения убытков, на выяснение обстоятельств наступления страхового случая, и расходы Страхователя на защиту (в соответствии с п.п. 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования).
7.2. Расходы, указанные в п.п. 10.4.3 и 10.4.4. Правил страхования, возмещаются в размере, не превышающем 25% от общего лимита ответственности Страховщика по настоящему Договору (Полису).
- 8. ИСКЛЮЧЕНИЯ:** 8.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору (Полису) по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 1 000 000,00 (один миллион) рублей, в том числе:
9.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору (Полису) по одному страховому случаю устанавливается в размере 1 000 000,00 (один миллион) рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.1.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч) рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 2 000,00 (две тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «05» ноября 2015 года.
11.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре, как дата оплаты страховой премии, настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

От Страхователя:
(Абрамян А.А.)СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»От Страховщика:
(Владеличкова Е.В., заместитель директора по корпоративному бизнесу,
Доверенность-передовое № 4558153-191/15 от 02.09.2015г.)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Абрамону Александровичу Андреевичу (Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "15" марта 2013 г. по "15" мая 2013 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) РЭБЛО Санкт-Петербургский государственный "Экономический университет" по программе "Программа "Судебная деятельность" в объеме 104 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Современные методы и методы в оценочной деятельности	24	зачет
Стандарты оценки и критерии из практики	12	зачет
Информационное обеспечение оценочной деятельности	10	зачет

Прочие(а) стажировку в (на) _____ (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) работу на тему "Судебный процесс оценки" качественно, в срок с оценкой "отлично"

 Ректор (директор) Степанов

 Секретарь В.П.

Город Санкт-Петербург год 2013

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 6748





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23 мая 2008 г.

Дата

№ 1945-08

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Добровольскене Анна Владимировна

Паспорт 22-03 №822524 выдан

Балахнинским ГОВД Нижегородской обл.

(Ф.И.О. оценщика)

03.12.2003

Межотраслевой институт повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного политехнического университета

диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 064966 28.06.2007

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 1301 от « 23 мая 2008 г. » года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица



Петровская Е.В.

Москва





НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 269-27-29, (499) 372-72-73
E-mail: armo@sroarmo.ru

ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

21.10.2015 №47-10/15

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Добровольскене Анны Владимировны
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Добровольскене Анна Владимировна
(Ф.И.О. оценщик)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

23.05.2008 г. за регистрационным № 1301

Генеральный директор

М.П.



Е.В. Петровская





**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**
№ 433-191-000956/16

«13» января 2016 г.

г. Санкт-Петербург

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Добровольскене Анна Владимировна
Паспортные данные: 2203 № 822524, выдан 03.12.2003 Балахнинским ГОВД Нижегородской обл.
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ИНН 7705042179
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «17» января 2016 года по «16» января 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (Триста тысяч) Рублей.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (Сто тысяч) Рублей.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. 1 125,00 (Одна тысяча сто двадцать пять) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 30.01.2016г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Добровольскене Анна Владимировна

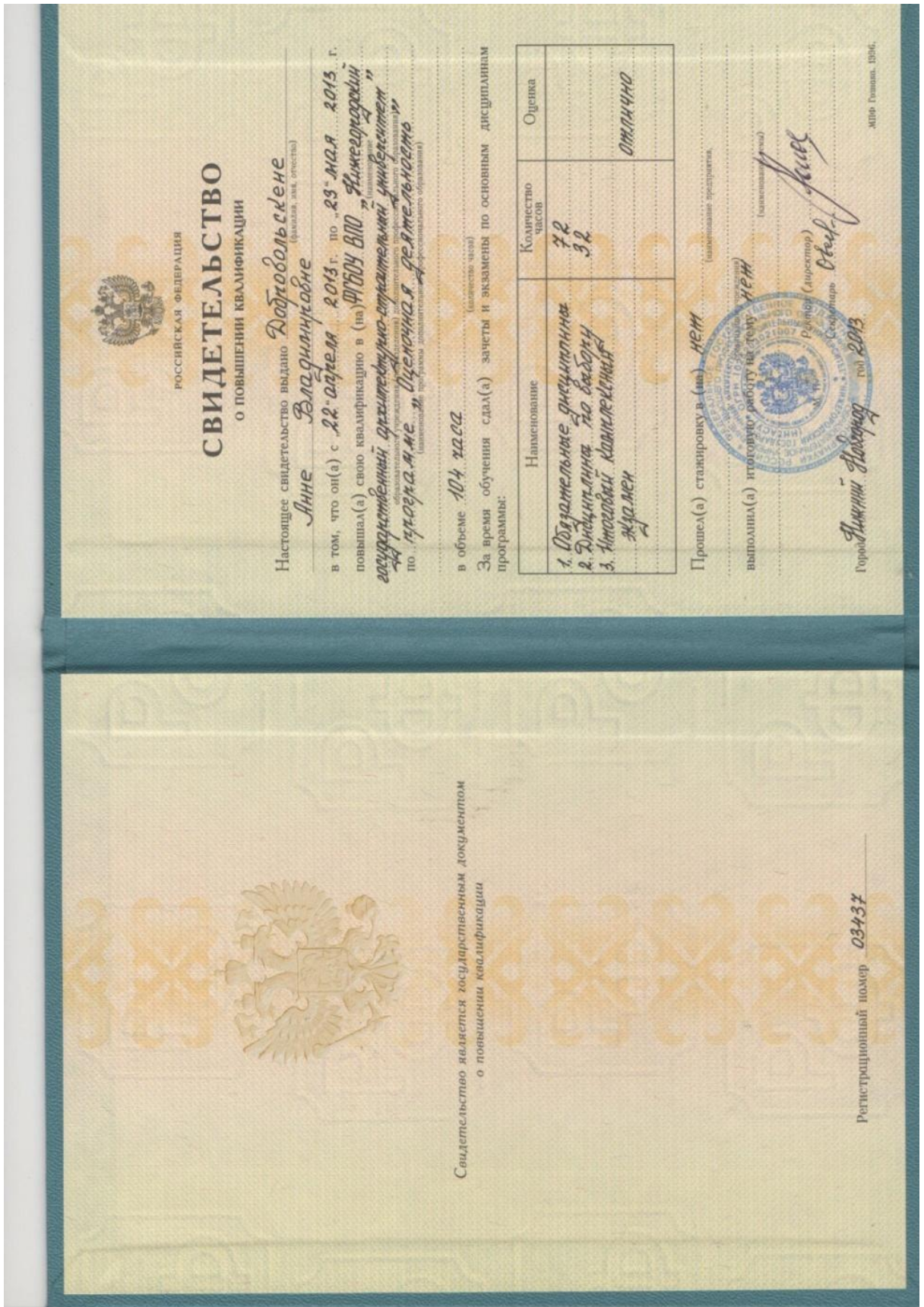
От Страхователя: _____
(Добровольскене А.В.)

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО Ингосстрах в г. Санкт-Петербурге

От Страховщика: _____
(Владельщикова Г.В., заместитель директора по корпоративному бизнесу,
Доверенность-передоворие № 4338153-191/15 от 02.09.2015г.)









ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-191-017282/16

«22» марта 2016

г. Санкт-Петербург

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Закрытое акционерное общество «Независимая Консалтинговая Группа «AAA+»**
191036, г. Санкт-Петербург, ул. 3-я Советская, дом 9, лит. А, пом. 3-Н, 4-Н.
ИНН 7838425276
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
ИНН 7705042179
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА** 6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

Страхователь

1

Страховщик





7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «10» апреля 2016 года по «09» апреля 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «10» октября 2011 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей

11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере 6 300,00 (Шесть тысяч триста) Рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «24» апреля 2016 года.

13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ЗАО «НКГ «ААА+»

От Страхователя:
(Абрамян А.А., Генеральный директор)



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
Филиал СПАО Ингосстрах в г. Санкт-Петербурге

От Страховщика:
(Владелицкова Г.В., заместитель директора по корпоративному бизнесу,
Доверенность-передовери № 4558153-191/15 от 02.09.2015г.)





СЕРТИФИКАТ
К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-191-017282/16 от 22.03.2016

«22» марта 2016г.

г. Санкт-Петербург

Настоящий Сертификат выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-017282/16 от 22.03.2016г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы:

СТРАХОВАТЕЛЬ: **Закрытое акционерное общество «Независимая Консалтинговая Группа «ААА+»**
 191036, г. Санкт-Петербург, ул. 3-я Советская, дом 9, лит. А, пом. 3-Н, 4-Н.
 ИНН 7838425276

СТРАХОВЩИК: **Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»**
 Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
 Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
 ИНН 7705042179

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «10» апреля 2016 года по «09» апреля 2017 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.

(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.**

УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: В соответствии с Договором №433-191-017282/16 от 22.03.2016г.

СТРАХОВЩИК:
 СПАО «Ингосстрах»
 Филиал СПАО Ингосстрах в г. Санкт-Петербурге

От Страховщика:
 (Владелищикова Г.В., заместитель директора по
 корпоративному бизнесу,
 Доверенность-передоверие № 4558153-191/15 от 02.03.2016г.)

