



# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

объекта недвижимости,

расположенного по адресу:

г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 20, литра А.

<b>ЗАКАЗЧИК</b>	ООО «Бриз», в лице Конкурсного управляющего Коробова К. В., действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга по Делу № А56-95481/2015 от 01.11.2016 года
<b>ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b>	19 декабря 2018 года
<b>ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА</b>	25 декабря 2018 года
<b>ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА</b>	59-11/2018

Санкт-Петербург  
2018

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

### к отчету об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

Оценщиками, заключившими трудовой договор с ООО «Эккона-Оценка» и в соответствии с договором № 59-11/2018 от 30 ноября 2018 г., заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью «Бриз», в лице Конкурсного управляющего Коробова Константина Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга по Делу № А56-95481/2015 от 01.11.2016 года и ООО «Эккона-Оценка», произведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 20, литера А.

Предполагается, результаты оценки могут быть использованы в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве - реализация имущества должника (банкрота) на торгах, для информирования Заказчика.

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для данного объекта. Оценочные работы были проведены в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 297 от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цели оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 г.; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г., стандартами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательными к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности.

Наша оценка основывалась на информации об объекте, правоустанавливающих документах и других данных, полученных из открытых и регламентированных источников. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности. Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта недвижимости находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 20, литера А., по состоянию на дату проведения оценки 19 декабря 2018 г с учетом НДС в части нежилого здания, составляет:

**248 500 000 (Двести сорок восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей.**

в том числе:

№ №	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб.	в том числе НДС (18%), руб.
1	Нежилое здание	78:10:0512202:3416	3331,3	<b>208 740 000</b>	37 573 200
2	Земельный участок	78:10:0512202:32	6324	<b>39 760 000</b>	НДС не облагается

Отчет выполнен в письменной форме. Основная информация и анализ, использованные для оценки рыночной стоимости объекта, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

**Генеральный директор  
ООО «Эккона-Оценка»**

**Кивисепп Б. В.**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО</b> .....	<b>2</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>6</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>8</b>
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b> .....	<b>10</b>
<b>4.1. Особые допущения и допущения и ограничительные условия:</b> .....	<b>11</b>
<b>5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>12</b>
<b>5.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:</b> .....	<b>12</b>
<b>5.2. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ</b> .....	<b>14</b>
<b>5.3. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)</b> .....	<b>15</b>
<b>5.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА</b> .....	<b>15</b>
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>16</b>
<b>6.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>16</b>
<b>6.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>25</b>
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>27</b>
<b>7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ И ТЕНДЕНЦИИ ЕЕ РАЗВИТИЯ</b> .....	<b>27</b>
Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.12.2018 года. ....	<b>31</b>
<b>7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.</b> .....	<b>32</b>
<b>7.3.1. Анализ рынка земельных участков Санкт-Петербурга во 2 квартале 2018 года</b> .....	<b>32</b>
<b>7.3.2. Рынок земель общественно-деловой застройки</b> .....	<b>40</b>
<b>8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>70</b>
<b>9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>72</b>
<b>10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	<b>77</b>
<b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>86</b>
<b>12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ</b> .....	<b>89</b>
<b>13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ</b> .....	<b>90</b>
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>91</b>
<b>14.1. Документы оценщиков</b> .....	<b>92</b>
<b>14.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ АНАЛОГОВ</b> .....	<b>99</b>
<b>14.3. ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ</b> .....	<b>105</b>

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

<b>Данные об объекте оценки</b>	
Объект оценки	Объект недвижимости, земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 20, литера А, в составе: -Земельный участок кадастровый номер 78:10:0512202:32, площадью 6324 кв.м.; -Нежилое здание кадастровый номер 78:10:0512202:3416, площадью 3331,3 кв.м;
Назначение использования объекта:	На земельном участке расположено здание, предназначенное для продажи и обслуживанию автомобилей.
Вид зарегистрированного права:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок кадастровый номер 78:10:0512202:32, площадью 6324 кв.м. – <b>Собственность</b>, зарегистрировано № 78:10:0512202:32-78/037/2018-7 от 30.11.2018;</li> <li>• Нежилое здание кадастровый номер 78:10:0512202:3416, площадью 3331,3 кв.м – <b>Собственность</b>, зарегистрировано № № 78:10:0512202:3416-78/037/2018-8 от 30.11.2018;</li> </ul>
Правообладатель:	«Общество с ограниченной ответственностью «Бриз» адрес: 195220, Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д.20, ОГРН 1027802511769, ИНН 7825099106, КПП 780401001
<b>Сведения об оценке</b>	
Заказчик Оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Бриз», (ООО «Бриз», адрес: 195220, Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д.20, ОГРН 1027802511769, ИНН 7825099106, КПП 780401001) именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Конкурсного управляющего Коробова Константина Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г.Санкт-Петербурга по Делу № А56-95481/2015 от 01.11.2016 года
Основание для проведения оценки:	<b>Договор на проведение оценки № 59-11/2018 от 30 ноября 2018 г.</b>
Дата проведения оценки:	19 декабря 2018 г.
Дата проведения осмотра объекта:	19 декабря 2018 г.
Дата составления отчета:	25 декабря 2018 г.
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Оцениваемые права:	<b>Право собственности</b>
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Ответственные исполнители (лица, подписавшие отчет):	Нестеров А. В.
<b>Результаты оценки, полученные применением различных подходов и итоговая величина рыночной стоимости, руб.</b>	
Стоимость в рамках затратного подхода, руб. с учетом НДС	<b>Не применялся</b>
Стоимость в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС	<b>248 548 293 рублей</b>

Стоимость в рамках доходного подхода, руб., с учетом НДС	<b>Не применялся</b>
Итоговая величина рыночной стоимости, руб. с учетом НДС (с учетом округления)	<b>248 500 000 рублей</b>
Документы, использовавшиеся в процессе оценки:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (нежилое здание кадастровый номер 78:10:0512202:3416) от 30.11.2018 г.;</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок кадастровый номер 78:10:0512202:32) от 30.11.2018 г.;</li> </ul> <p><i>Копии документов помещены в приложении к отчету.</i></p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<p>Результаты оценки могут применяться исключительно в целях установленных заданием на оценку.</p> <p>В соответствии со ст.12 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.98 г.</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>(часть вторая в ред. Федерального закона от 03.07.2016 N 360-ФЗ)</p>

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Объект недвижимости, земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 20, литера А, в составе: -Земельный участок кадастровый номер 78:10:0512202:32, площадью 6324 кв.м.; -Нежилое здание кадастровый номер 78:10:0512202:3416, площадью 3331,3 кв.м;
Вид зарегистрированного права:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок кадастровый номер 78:10:0512202:32, площадью 6324 кв.м. – <b>Собственность</b>, зарегистрировано № 78:10:0512202:32-78/037/2018-7 от 30.11.2018;</li> <li>• Нежилое здание кадастровый номер 78:10:0512202:3416, площадью 3331,3 кв.м – <b>Собственность</b>, зарегистрировано № № 78:10:0512202:3416-78/037/2018-8 от 30.11.2018;</li> </ul>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) оцениваемых прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (Выписки из ЕГРН)	Земельный участок кадастровый номер 78:10:0512202:32, площадью 6324 кв.м.: Не зарегистрировано  Нежилое здание кадастровый номер 78:10:0512202:3416, площадью 3331,3 кв.м.: Не зарегистрировано
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве -реализация имущества должника (банкрота) на торгах, для информирования Заказчика
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата проведения оценки	<b>По состоянию на дату осмотра</b>
Документы предоставленные Оценщику для проведения оценки содержащие характеристики объекта оценки или его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (нежилое здание кадастровый номер 78:10:0512202:3416) от 30.11.2018 г.;</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок кадастровый номер 78:10:0512202:32) от 30.11.2018 г.;</li> </ul>
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта производится Оценщиком, дата осмотра объекта оценки устанавливается по соглашению сторон.

Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течении 30 дней с даты подписания договора на проведение оценки.
Требования к проведению оценки объекта оценки и отчету об оценке	<p>Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта (-ов) оценки в двух экземплярах и копии отчета на цифровом носителе.</p> <p>Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, а также Стандартов Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКССО»), обязательных к применению членами Ассоциации СРО «НКССО» при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.</p> <p>Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителем.</p> <p>Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводить.</p>
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>Оценка производится на основании документов, представленных Заказчиком.</p> <p>Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся.</p> <p>Оценка проводится в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</p> <p>Результаты оценки могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. «Предполагаемое использование результатов оценки»).</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
Заключительные положения	Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

*Копия задания на оценку с подписями сторон помещена в приложении к Отчету.*

**3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ**

<b>ЗАКАЗЧИК</b>	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Бриз», (ООО «Бриз», адрес: 195220, Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д.20, ОГРН 1027802511769, ИНН 7825099106, КПП 780401001) именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Конкурсного управляющего Коробова Константина Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г.Санкт-Петербурга по Делу № А56-95481/2015 от 01.11.2016 года
<b>ОЦЕНЩИКИ</b>	
ФИО	<b>Нестеров Алексей Владимирович</b>
Адрес местонахождения оценщика, электронная почта	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 310 arg@eccona.spb.ru
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с ООО «Эккона-Оценка» б/н от 06 сентября 2010 года.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017 г. Москва, ул. Малая Ордынка дом 13, стр. 3), включен 17.01.2008 г. в реестр оценщиков за № 00316
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Окончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 595642 25.04.2005 г.; срок обучения: 12 февраля 2004 – 25 апреля 2005 года; курс «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №005450-1 от 16.03.2018.
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 7811R/776/00082/8 от 08 октября 2018 года на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Срок действия договора страхования с 11 октября 2018 г. по 10 октября 2019г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2005 года
<b>Юридическое лицо, с которым Оценщики заключили трудовой договор</b>	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Эккона-Оценка»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1037821050222
Дата присвоения ОГРН	10 февраля 2003 года
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность ООО «Эккона-Оценка» застрахована в ОАО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/00077/8 дата выдачи 8 октября 2018 года, срок действия полиса с 11 октября 2018 по 10 октября 2019 Страховая



	сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Адрес местонахождения	195112, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, дом 18, офис 310.

Заказчик и Оценщик подтверждают соответствие Заказчика, Оценщика(ов) и юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор положениям статьи 16 «Независимость оценщика и юридического лица», Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

Отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет.

### **3.1. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.**

Сторонние организации и специалисты к проведению настоящей оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

#### 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к отчету являются неотъемлемой частью Отчета.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
- Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных заданием на оценку, либо введенных нижеподписавшимися оценщиками.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщиков и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков и/или Исполнителя.
- От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщики не проводили юридической экспертизы полученных документов и исходили из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Они не несут ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылаются на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.
- Оценщики не принимают на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиками в процессе выполнения работ.
- Оценщики несут ответственность за достоверность информации, используемой в Отчете, полученной из собственных источников и/или третьих лиц, в случае невозможности установления достоверности используемой информации с указанием соответствующей ссылки на источник данной информации, данное обстоятельство прямо указано в тексте отчета.
- Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.
- Итоговый результат в Отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях устранения «наращения» ошибки итогового результата.
- Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях. Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом 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.

**4.1. Особые допущения и допущения и ограничительные условия:**

- Оценка производится на основании документов, представленных заказчиком.
- Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся.
- В соответствии с условиями Задания на оценку, оценка проводится в предположении: по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Сведения о правах на объект недвижимости и имеющихся ограничениях (обременениях) права на дату оценки, приняты по данным выписок из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.

## 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются:

- 1) Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 2) Федеральными стандартами оценки:
  - Федеральным стандартом оценки №1 - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
  - Федеральным стандартом оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
  - Федеральным стандартом оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
  - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.;
- 3) Стандартами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательными к применению членами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» при осуществлении оценочной деятельности:
  - основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007;
  - СТО СДС СРО НКСО 1.2-2007 "Основные правила деятельности членов СРО НКСО" (КОДЕКС ЭТИКИ);
  - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки";
  - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости";
  - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 "Требования к отчету об оценке";
  - СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 "Оценка недвижимости";

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что оценщики являются членами Ассоциации СРО «НКСО».

### 5.1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

**Субъекты оценочной деятельности** - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (135-ФЗ от 29 июля 1998г.). Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным Федеральным законом 135-ФЗ от 29 июля 1998г.

**Основание для проведения оценки** - основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, указанных в статье 5 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, оценка объекта оценки, в том числе повторная, может быть проведена оценщиком на основании определения суда, арбитражного суда, третейского суда, а также по решению уполномоченного органа.

**Стандарты оценочной деятельности** Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

– Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. Разработка федеральных стандартов оценки осуществляется на основе международных стандартов оценки.

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

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

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

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

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

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

**Рыночная стоимость объекта оценки**<sup>1</sup> – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

**Инвестиционная стоимость** - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

**Ликвидационная стоимость** - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец

<sup>1</sup> Понятие рыночной и кадастровой стоимости установлено Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" Статья 3. «Понятие оценочной деятельности»

вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

**Кадастровая стоимость** - под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

**Отчет об оценке** - документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

## 5.2. ДРУГИЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

### Содержание права собственности:<sup>2</sup>

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;

- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. В том числе, собственник вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставляя за собой право владения, пользования и распоряжения имуществом, а так же отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

### Определение понятия «недвижимость»:<sup>3</sup>

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

### Государственная регистрация недвижимости<sup>4</sup>

- Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 209, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 130, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

<sup>4</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации, часть 1, статья 131, принят Государственной Думой 21 октября 1994 года.

**Балансовая стоимость** - стоимость актива по данным бухгалтерских книг организации. Обычно это первоначальная стоимость приобретения актива за вычетом суммы, списанной на амортизацию.

### 5.3. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

#### Принятые в Отчете сокращения:

О.О. – объект оценки, ОА – объект аналог, ЗУ- земельный участок, СП – сравнительный подход, ЗП- затратный подход, ДП– доходный подход, ОКС – объект капитального строительства, ЕГРП - единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### 5.4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Целью настоящей оценки является определение величины рыночной стоимости **прав собственности** на объект оценки расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 20, литера А., в составе:

- Земельный участок кадастровый номер 78:10:0512202:32, площадью 6324 кв.м.;
- Нежилое здание кадастровый номер 78:10:0512202:3416, площадью 3331,3 кв.м;

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

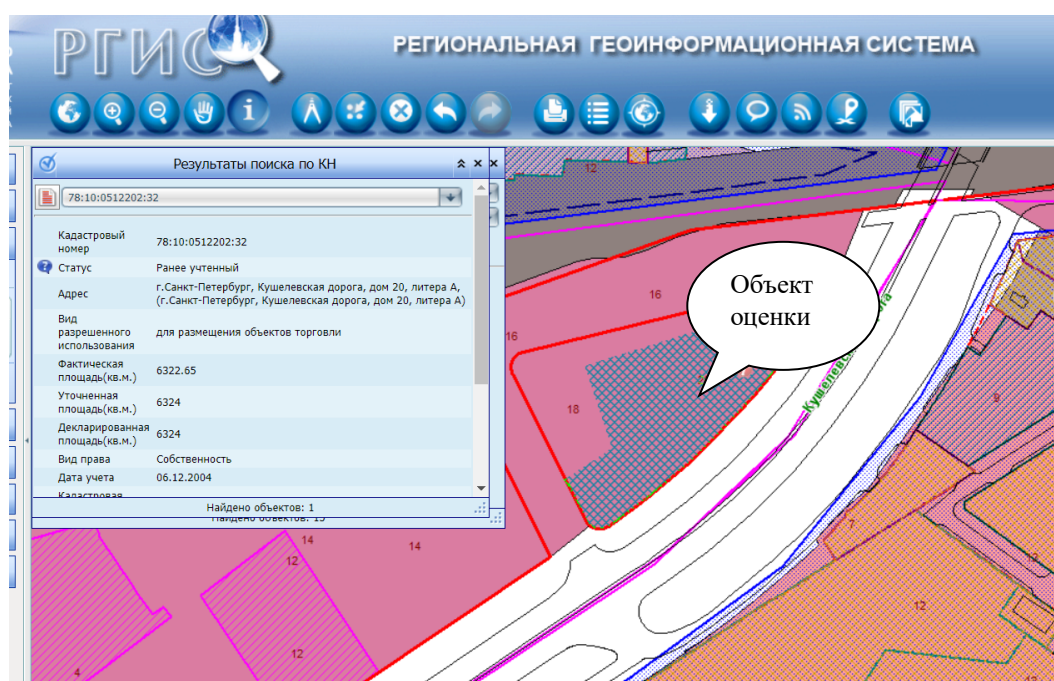
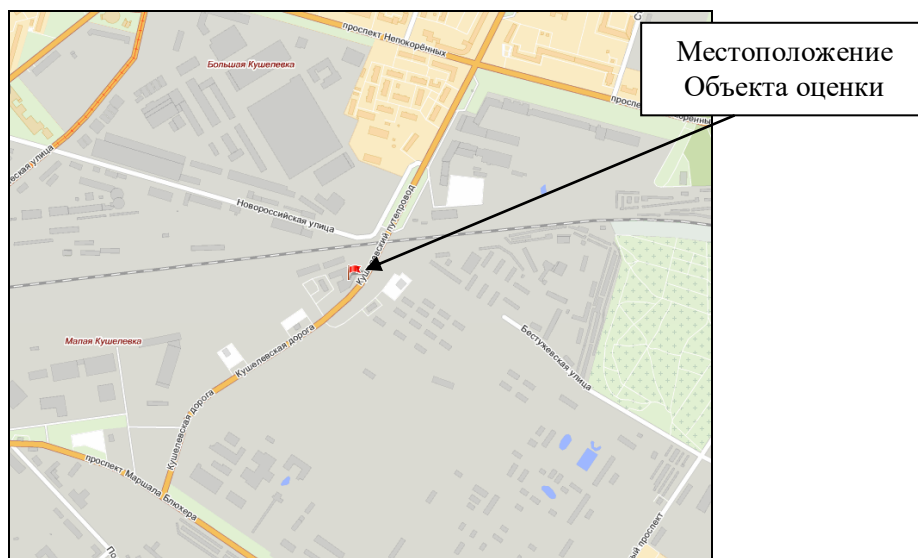
Согласно задания на оценку объектом оценки является объект недвижимости расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 20, литера А., в составе:

- Земельный участок кадастровый номер 78:10:0512202:32, площадью 6324 кв.м.;
- Нежилое здание кадастровый номер 78:10:0512202:3416, площадью 3331,3 кв.м.;

#### Границы

Объект оценки расположен в Калининском административном районе г. Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном пр. М. Блюхера, Полюстровским пр., ул. Политехнической, Новороссийской и Кушелевской дорогой. Объект представляет собой двухэтажное здание. Здание фасадом выходит на Кушелевскую дорогу, имеется один главный вход с улицы и несколько со двора.

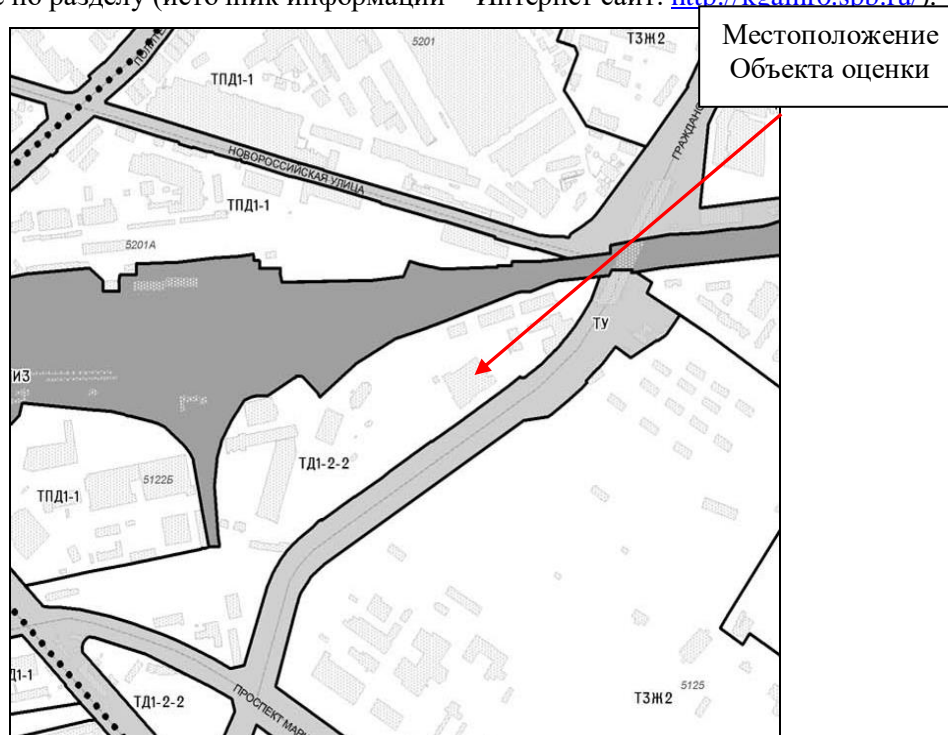
Карта района расположения объекта оценки с обозначением объекта представлена ниже.





Согласно территориальной части Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга (Приложение 2 – карта градостроительного зонирования Санкт-Петербурга в части границ территориальных зон), оцениваемый земельный участок расположен в зоне **ТД1-2 2** – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Карта градостроительного зонирования Санкт-Петербурга в части границ территориальных зон, представлена далее по разделу (источник информации – Интернет сайт: <http://kgainfo.spb.ru/>).



**Карта.** Район расположения Объекта оценки, с указанием функциональных зон в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга.

### **Застроенность и статус окружения**

Объект оценки расположен в зоне со смешанной застройкой. Ближайшее окружение объекта представлено объектами торгово-сервисного назначения, автотранспортными предприятиями, ж/д путями, складскими объектами преимущественно промышленно – складской застройки.

Преимущественное функциональное использование прилегающей территории можно охарактеризовать следующим образом: в сторону Лесного проспекта – территория Финляндского отделения ж/д, в сторону пр. М. Блюхера – промышленная застройка.

Статус окружения – разнородный.

Далее представлены фотографии окружающей застройки и местоположения оцениваемого объекта:



Фото 1. Вид на Кушелевскую дорогу



Фото 2. Окружающая застройка (здание автосалона).



Фото 3. Окружающая застройка



Фото 4. Окружающая застройка (здания автосалонов).



Фото 5. Окружающая застройка (здание автосалона).



Фото 6. Окружающая застройка (здание автозаправочной станции).

### **Местоположение и транспортная доступность**

Транспортная доступность к объекту хорошая. На удалении около 2,0 км от объекта оценки расположена ближайшая станция метрополитена «Лесная». Ближайшие маршруты общественного транспорта (автобусы, маршрутными такси) проходят по Гражданскому проспекту и Кушелевской дороге.

Подъездные пути к объекту – в хорошем состоянии, въезд осуществляется с Гражданского проспекта, подъезд к участку возможен с Кушелевской дороги.

Транспортные потоки вблизи объекта - интенсивные, т.к. объект расположен на Кушелевской дороге (в непосредственной близости от Гражданского проспекта); пешеходные потоки – незначительные.

Парковка а/м организованная.

Уровень инфраструктуры микрорайона – хороший. В районе Гражданского проспекта, ул. Кантемировской и на прилегающих к нам улицах сосредоточены объекты торгово-сервисного и социального назначения.

### **Инженерное обеспечение**

Объект оценки обеспечен городскими инженерными системами, а именно: водоснабжением, канализацией, отоплением, электроснабжением.

### **Экологическая обстановка**

Экологическая обстановка не более чем удовлетворительная, характерная для промышленно-складских районов города.

### **Выводы:**

#### ***Положительные характеристики***

1. Расположение объекта в окружении объектов торгово-сервисного назначения, автотранспортных предприятий, промышленных объектов;
2. Хорошая транспортная доступность;
3. Удобные подъездные пути и парковка;
4. Развитая инфраструктура, а также обеспеченность объектами социальной и инженерной сферы.

#### ***Отрицательные характеристики***

1. Невысокая активность пешеходных потоков;
2. Экология ближайшего окружения не более чем в удовлетворительном состоянии;
3. Неоднородность окружения.

В общем, местоположение объекта оптимально для размещения объектов торгово-сервисного назначения.

### **5. Описание земельного участка**

<i>Наименование характеристики</i>	
Местонахождение	г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 20, литера А.
Площадь земельного участка, кв.м.	6 324
Кадастровый номер	78:10:0512202:32
Кадастровая стоимость	38 527 768,44
Права на земельный участок	Собственность, зарегистрировано № 78:10:0512202:3416-78/037/2018-8 от 30.11.2018;
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Бриз», (ООО «Бриз», адрес: 195220, Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д.20, ОГРН 1027802511769, ИНН 7825099106, КПП 780401001)
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены
Обременение прав собственности	Не зарегистрировано
Категория земель	Земли поселений
Разрешенное использование:	Для размещения объектов торговли
Форма участка	Неправильный многоугольник
Зона расположения согласно территориальной части Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга	ТД1-2_2 – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Инженерно-технические коммуникации	Водоснабжение, канализация,

	теплоснабжение, электроснабжение
--	----------------------------------

Территория земельного участка огорожена забором, земельный участок заасфальтирован. Осуществляется круглосуточная охрана.

### Описание объекта капитального строительства

#### Основные характеристики здания

Наименование характеристики	
Местонахождение	г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 20, литера А.
Кадастровый номер	78:10:0512202:3416
Общая площадь здания, кв. м.	3331,3
Кадастровая стоимость	38 048 309,7
Назначение	Нежилое здание
Права на нежилое здание	Собственность, зарегистрировано № 78:10:0512202:32-78/037/2018-7 от 30.11.2018;
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Бриз», (ООО «Бриз», адрес: 195220, Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д.20, ОГРН 1027802511769, ИНН 7825099106, КПП 780401001)
Обременение прав собственности	Не зарегистрированы
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены
Назначение здания	Нежилое
Текущее использование здания	Комплекс по продаже и техническому обслуживанию автомобилей
Состояние по осмотру	Общее техническое состояние здания можно охарактеризовать как хорошее. Здание построено в 2006 году. В 2009 году в здании объекта оценки были проведены ремонтные работы: полностью меняли остекление, покрасили фасад, частично меняли напольное покрытие. В настоящее время здание используется под комплекс по продаже и техническому обслуживанию автомобилей.

На дату оценки объект используется, как комплекс по продаже автомобилей с пробегом и техническому обслуживанию автомобилей. В соответствии с чем, площадь комплекса делится на три функциональные зоны:

1. Торговая (торговый, выставочный зал). Площадь, ориентировочно, составляет 20% от общей площади объекта;
2. Офисная. Площадь, ориентировочно, составляет 30% от общей площади объекта;
3. Ремонтная зона. Площадь, ориентировочно, составляет 50% от общей площади объекта.

*Ниже представлены фотографии объекта оценки.*



Фото 7-8. Вид на объект оценки (здание автосалона).



Фото 9-10. Вид на объект оценки (здание автосалона).



Фото 11-12. Вид на заасфальтированный земельный участок, относящийся к зданию автосалона



Фото 13-14. Вид на организацию входа и внутреннюю отделку объекта оценки

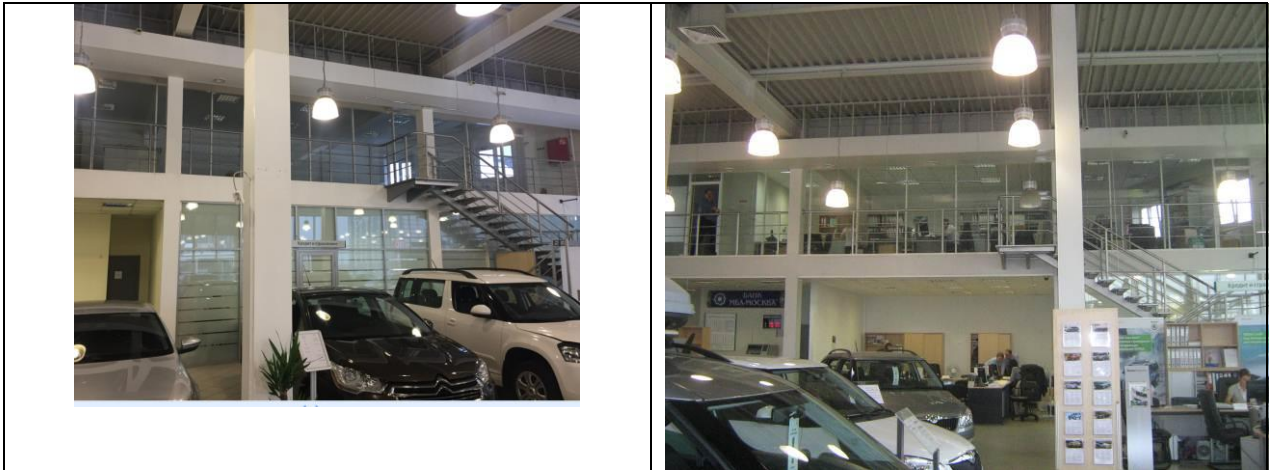


Фото 15-16. Вид на внутреннюю отделку объекта оценки



Фото 17-18. Вид на внутреннюю отделку объекта оценки



Фото 19-20. Сервисные помещения

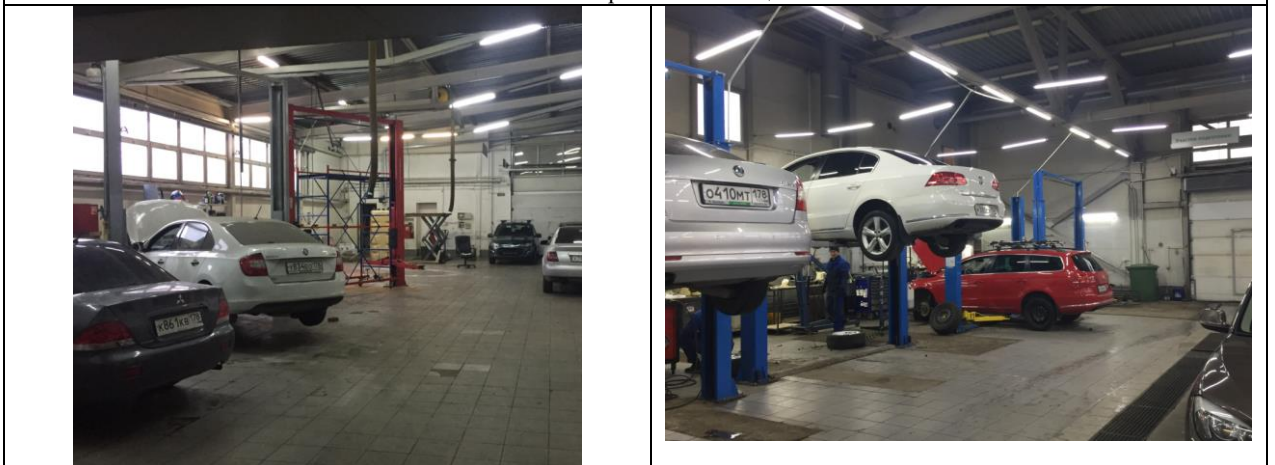


Фото 21-22. Сервисные помещения

Таким образом, объект оценки представляет собой отдельностоящее нежилое здание с заасфальтированным и огороженным земельным участком.

#### **6. Позиционирование объекта оценки в секторах рынка**

Объектом оценки является нежилое здание с земельным участком предназначенные для размещения объектов транспорта.

Согласно территориальной части Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга (Приложение 2 – карта градостроительного зонирования Санкт-Петербурга в части границ территориальных зон), оцениваемый земельный участок расположен в зоне ТД1-2\_2 – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

В настоящее время на земельном участке расположено здание автосалона (комплекс по продаже и техническому обслуживанию автомобилей) с вспомогательными офисными, складскими и авторемонтными функциями.

Таким образом, иные функции при позиционировании данного объекта не рассматриваются.

Анализ по сектору рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга представлен далее по тексту отчета в разделе 7.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости приведен в разделе 8.



## 6.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

### Краткое описание района расположения Объекта оценки.

#### Общие положения анализа микрорайона.



Объект оценки расположен в Калининском районе Санкт-Петербурга.

#### Краткое описание района

Южная часть Калининского района занята промышленными зонами, северная – спальными кварталами с высокой концентрацией жилой застройки. Свободных пятен для строительства почти не осталось. Перспективы развития территории связывают с реновацией уже сложившихся жилых и промышленных зон.

#### Границы

Калининский район расположен в северной части города. На юге, по Арсенальной и Свердловской набережным, он граничит с Центральным районом. По проспектам Руставели и Пискаревскому – с Красногвардейским. По улице Академика Лебедева и по проспекту Культуры – с Выборгской стороной. На севере, по железнодорожной ветке Ручьи–Парнас и восточному участку КАД, проходит граница района с Ленинградской областью. Площадь территории составляет 4 тыс. га. Население насчитывает 462 тысяч человек.

#### Территориальное деление

В существующих границах Калининский район был сформирован в 1973 году. Его территорию с помощью железнодорожной линии Пискаревка–Кушелевка можно условно поделить на две части – северную и южную. Северная часть – «спальная» (это в основном жилые кварталы). Здесь сформировались микрорайоны Ручьи, Кушелевка, Пискаревка, Мурино, Гражданка и Полострово. Южная часть района, прилегающая к Неве, по большей части промышленная. Здесь исторически размещались крупные предприятия и строились жилые кварталы, в которых жили главным образом заводские рабочие. В промышленных зонах южной части располагается около 30 крупных производств. В их числе – Ленинградский металлический завод, Электродный завод, Завод торгового оборудования, хлебозавод, «Красный Маяк», компрессорный завод, «Арсенал» и др. Состояние экологии в разных частях района неодинаково. Сильно загазован юг: вблизи Финляндского вокзала, Кондратьевского проспекта и площади Мужества количество вредных выбросов в три раза превышает предельно допустимые нормы. Значительно легче дышится в северной части. Здесь количество вредных выбросов норму не превышает. Кроме того, центральная и северная части Калининского района неплохо озеленены. Здесь располагается 17 парков и скверов. Общая площадь зеленых насаждений составляет 1,9 тыс. га.

#### Социальная инфраструктура

Одно из неоспоримых достоинств района – развитая социальная инфраструктура. Здесь функционируют 35 поликлиник и 10 больниц, 50 школ, а также четыре высших учебных заведения – Санкт-Петербургский государственный технический университет, Институт машиностроения, Военная артиллерийская академия и Военная академия связи. В Калининском районе находится немало объектов истории и культуры, среди них – особняк Нобеля, церковь при Техническом университете, костел Марии Магдалины и другие.

#### Транспорт

Территорию Калининского района пересекают несколько крупных магистралей. В южной части района транспорт движется по Арсенальной и Свердловской набережным, Лесному проспекту, улице Комсомола и Кондратьевскому проспекту. От Свердловской набережной начинаются Пискаревский и Полюстровский проспекты. Северную часть пересекают проспекты Гражданский, Культуры, Тихорецкий, Луначарского и Светлановский.

Выезд из района в центр города на личном транспорте затруднен. Имеющиеся развязки зачастую не справляются с нагрузкой. В час пик нередко возникают пробки (к примеру, на Пискаревском и Светлановском проспектах, на площади Мужества).

В районе действуют восемь станций метрополитена – «Площадь Ленина», «Выборгская», «Лесная», «Площадь Мужества», «Политехническая», «Академическая», «Гражданский проспект» и «Девяткино». Первые пять обслуживают в основном жителей западных микрорайонов. А для переброски пассажиропотоков из густонаселенной северной (спальной) части отведена практически единственная станция метро – «Гражданский проспект». Ее пропускная способность ограничена.

### **Жилой фонд**

По составу и качеству жилищного фонда в Калининском районе можно выделить несколько микрорайонов – кварталы севернее Муринского ручья, Гражданка, Пискаревка, Полюстрово, восточная часть Выборгской стороны.

Кварталы севернее Муринского ручья построены сравнительно недавно. В их составе нет ни старого фонда, ни сталинок. Основной объем – это современные дома 1980–1990-х годов.

В микрорайоне идет уплотнительная застройка – главным образом домами классов «эконом» и «комфорт».

Микрорайон Гражданка является одним из самых популярных у покупателей недвижимости. Жилищный фонд здесь в основном сформирован в 1970–1980-е годы. Он представлен как хрущевками (кварталы вдоль Тихорецкого проспекта, улицы Бутлерова и Ковалевской, проспекта Науки), так и старыми блочными домами 1970-х годов постройки (вблизи от Гражданского, Северного и Светлановского проспектов). Плотность застройки высока, что существенно ограничивает возможности нового строительства.

Наибольшим спросом в Калининском районе пользуются современные дома на проспекте Просвещения, Гражданском проспекте. Востребовано современное жилье у станций метро «Площадь Мужества» и «Политехническая» (с видом на парк Сосновка), рядом с метро «Академическая».

### **Выводы:**

- Жилая застройка является одной из преобладающих в районе. Район насыщен парками, развита социальная инфраструктура, что делает привлекательной реализацию жилой функции.
- Транспортная инфраструктура района развита, однако в часы «пик» въезд и выезд в центральную часть города из района на наземном транспорте затруднен, что является характерным для большинства мегаполисов.
- Наибольшая привлекательность у квартир, расположенных во вновь построенных домах вблизи станций метрополитена.

## **7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

### **7.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ И ТЕНДЕНЦИИ ЕЕ РАЗВИТИЯ**

#### **Анализ социально-экономического положения Российской Федерации**

Любая национальная экономика, в целом, и рынки, в том числе рынок недвижимости, в частности, могут развиваться лишь в условиях стабильности и сильного государства, в условиях предпринимательской свободы и гарантии охраны собственности, в условиях благоприятной финансово-кредитной и налоговой политики, в условиях роста доходов населения и бизнеса.

Сегодня мы наблюдаем глобальные противоречия между странами по линии обладания природными ресурсами, эффективными технологиями, инвестициями. Африка, Латинская Америка, Азиатская часть России и другие регионы мира, богатые запасами нефти, газа, руд, привлекают мировой бизнес, уже выработавший основные природные ресурсы своих территорий (Западная Европа, Северная Америка). С другой стороны, национальные государства территорий, богатых невозобновляемыми природными ископаемыми, стремятся использовать свои ресурсы в интересах собственной страны и привлечь для этого самые современные технологии. Те страны, которые смогут защитить свои национальные интересы, привлечь и использовать мировые научные и технологические достижения и финансовые инструменты, смогут обеспечить и развитие собственной страны.

Восстановление государства, экономики и оборонного потенциала России, высокие темпы развития Китая и Индии, борьба за контроль над мировыми энергетическими ресурсами, изменение баланса влияния в ближневосточном регионе и Персидском заливе, как самом мощном поставщике углеводородов в высокоиндустриальные страны, привели в последние десятилетия к противостоянию между странами Запада (прежде всего, США и Великобритания), с одной стороны, и странами с огромным потенциалом развития (Россия, Китай, Иран), с другой. Учитывая сложившуюся во второй половине 20-го века жесточайшую конфронтацию Вашингтона и Москвы, грозящую перерасти в 50-70-х годах в третью мировую взаимоуничтожающую войну, сегодняшние агрессивные намерения и действия США в приграничных с Россией странах, политическое и военное вмешательство Запада во внутренние дела других суверенных стран, уничтожение их национальных элит, взаимные обвинения, несовместимые с обычаями дипломатии и разрушающие международное право, дискредитируют высшие международные организации, нарушают баланс сил, сложившийся по результатам Второй мировой войны, и ведут к глобальному переделу мира. Ядерный паритет России и Запада является гарантией ненападения на нашу страну. Именно поэтому сегодня для России важнейшей задачей является поддержание и совершенствование оборонного потенциала на самом современном уровне. Только в условиях мира и безопасности страна способна развивать собственную экономику, социальные и общественные институты в интересах своего народа.

За последние двадцать лет в России сложилась вполне стабильная система общественно-экономических отношений, основанных на многоукладности, на разных формах собственности, суть которой состоит в реализации экономической свободы гражданина с учетом интересов общества и государства. За это время, благодаря укреплению государственной структуры и дисциплины, удалось сбалансировать экономику и финансы, стабилизировать работу большинства предприятий, воссоздать социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, систему социальной помощи), улучшить материальное и социальное положение населения. Свободный рынок стабилизировал спрос и предложение не только по продуктам питания и бытовым товарам, но и по продукции производственного назначения. Рынок освободил экономику от неэффективных предприятий. Благоприятные условия для развития привели к росту производства всех отраслей экономики, росту конкурентоспособности и «специализации» страны в мировом разделении труда.

Косвенное подтверждение общего роста благосостояния населения и бизнеса мы можем наблюдать: по количеству строительных площадок и кранов в окружении - росту строительства и

продаж квартир и частных домов, магазинов, офисов и производственных площадок; по количеству автомобилей на дорогах и востребованности гсм на автозаправках – росту грузо- и пассажирооборота, росту продаж автомобилей; по появлению новых магазинов и наполненности разнообразными товарами – росту производств товаров потребления; по появлению новых производств – росту и развитию бизнеса. Драйвером общего развития выступают Москва и Санкт-Петербург, затем – крупные, средние и малые города.

### Основные экономические показатели Российской Федерации

	Октябрь 2018г.	В % к		Январь-октябрь 2018г. в % к январю-октябрю 2017г.	Справочно		
		октябрю 2017г.	сентябрю 2018г.		октябрь 2017г. в % к октябрю 2016г.	сентябрю 2017г.	январь-октябрь 2017г. в % к январю-октябрю 2016г.
Валовой внутренний продукт		101,5 <sup>1)2)</sup>			101,8 <sup>3)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		103,7	105,8	103,0	100,2	104,2	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	819,5	111,9	77,1	98,7	97,8	64,7	102,6
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	488,0	99,9	105,4	102,6	106,4	107,7	106,7
в том числе железнодорожного транспорта	222,2	103,2	105,9	104,3	106,1	105,6	106,5
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2746,2	101,9	100,3	102,6	103,4	100,6	100,8
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	803,3	102,4	102,1	102,7	101,1	101,4	100,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	58,4 <sup>5)</sup>	113,7 <sup>6)</sup>	98,8 <sup>7)</sup>	119,6 <sup>8)</sup>	118,5 <sup>6)</sup>	99,7 <sup>7)</sup>	125,7 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	38,4	124,8	102,7	127,8	121,4	105,9	126,0
импорт товаров	20,0	97,1	92,2	107,5	114,5	91,7	125,3
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	10222,6 <sup>9)</sup>	104,1 <sup>2)</sup>			103,0 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		103,5	100,4	102,6	102,7	100,2	103,9
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		116,9	103,3	111,4	107,6	101,2	107,5
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		101,4	104,3	101,6 <sup>11)</sup>	98,6	100,2	97,6 <sup>11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	42000 <sup>10)</sup>	108,1 <sup>10)</sup>	100,5 <sup>10)</sup>	110,4 <sup>10)</sup>	108,3	100,8	107,0
реальная		104,4 <sup>10)</sup>	100,1 <sup>10)</sup>	107,6 <sup>10)</sup>	105,4	100,6	103,0
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн. человек	3,6 <sup>12)</sup>	93,6	105,2	91,7	94,1 <sup>13)</sup>	101,0	93,3 <sup>13)</sup>
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн. человек	0,6	89,3	97,3	87,0	84,9	96,6	85,1

1) Предварительная оценка. 2) Январь-сентябрь 2018г. в % к январю-сентябрю 2017 года. 3) Январь-сентябрь 2017г. в % к январю-сентябрю 2016 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за сентябрь 2018 года. 6) Сентябрь 2018г. и сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Сентябрь 2018г. и сентябрь 2017г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) Январь-сентябрь 2018г. и январь-сентябрь 2017г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за январь-сентябрь 2018 года. 10) Оценка. 11) В целях сопоставимости данных показатель приведен без учета единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ. С

учетом указанной выплаты реальные располагаемые денежные доходы в январе-октябре 2018г. в % к январю-октябрю 2017г. составили 101,0%, в январе-октябре 2017г. в % к январю-октябрю 2016г. - 98,2%. 12) Предварительные данные. 13) Показатель рассчитан по численности безработных в возрасте 15-72 лет.

(далее **зеленым** цветом выделены положительные тенденции, **красным** - отрицательные)

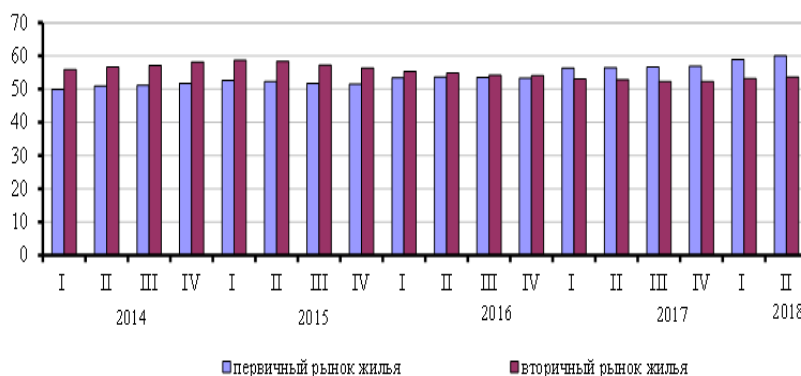
Все ключевые экономические показатели Российской Федерации (в сопоставимых ценах – с учетом инфляции) положительны.

Рост обрабатывающих производств в январе-октябре 2018г. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года составил **3,2%**, промышленное производство **+3%** (г/г), добыча полезных ископаемых **+3,3%**, пищевое производство **+4,7%**, металлургическое производство **+2,3%**, электрического оборудования **+3,8%**, химическое производство **+2,3%**, производство резиновых и пластмассовых изделий **+5,3%**, производства автотранспортных средства **+14,4%**, лекарственных средств **+7,3%**, производство одежды **+5,7%**, мебели **+5,8%**, прочих готовых изделий **+14,9%**. В сельскохозяйственной отрасли наблюдается снижение **-3,3%**, производство компьютеров, электронных и оптических изделий **-3,9%**.

**В строительстве** объем СМР в октябре (впервые за последние несколько лет) вырос на **2,9%**, но за период январь-октябрь 2018г. отмечено снижение **-0,1%** г/г. (в сопоставимых ценах), в жилищном строительстве **-1,9%**, что недостаточно для роста рынка недвижимости, но оправдано, учитывая завышенный (экономически необоснованный ростом доходов) рост в периоды 2006, 2007, 2013, 2014 годов (7-20% в год), когда за период 2005-2015 гг. среднегодовой рост объемов СМР составлял 9,1%. Это обусловило коррекцию цен рынка недвижимости в 2016-2018гг.

**Средние цены на первичном и вторичном рынках жилья  
в Российской Федерации в 2014-2018гг.**

на конец квартала, тысяч рублей за 1 кв. метр общей площади



Рост **реальных располагаемых денежных доходов** населения составил **+1,6%**.

**Инфляция** по итогам октября 2018 г/г. составила **+3,5%** - умеренная и стабильная, что должно положительно влиять на развитие экономики и инвестиции.

**Средства организаций и физ. лиц** в банках (счета, банковские депозиты и вклады) в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.11.2018 г. составили 57,5 трлн. руб. (**+10,8%** г/г).

**Объём предоставленных кредитов** организациям и предпринимателям в рублях и иностранной валюте с начала года на 01.11.2018 года: – 36,0 трлн. руб. (**+17,6%** г/г), задолженность составила 31,9 трлн. руб. (в т.ч. просроченная 2,14 трлн.руб. (**+5,4%** г/г, но меньше роста выданных кредитов)).

Кредиты физическим лицам - 9,9 трлн. руб. (**+38,5%** г/г). Задолженность 14,4 трлн. руб. (**+22,0%** г/г), в т.ч. просроченная сократилась до 0,81 трлн. руб. (**-8%** г/г), составив 5,6% от задолженности).

Ипотечных жилищных кредитов предоставлено 2,37 трлн.руб. (**+58%** г/г), общая задолженность по ним – 6,17 трлн.руб. (**+25,9%** г/г), из них просроченная - **1,0%** от задолженности.

В банковской сфере тенденции положительные – идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках и контролируемый значительный рост объемов кредитования при нормальной просроченной задолженности, что способствует общеэкономическому росту.

**Ключевая ставка**, установленная Банком России с 17.09.2018г., составляет 7,5% годовых. В целом, Банк России балансирует ключевую ставку на приемлемом для данной ситуации уровне: повышение ставки тормозит кредитование и экономический рост, снижение приведет к росту просроченной задолженности и в условиях низкого спроса также остановит экономический рост.

**Золотовалютные резервы** Российской Федерации (хранящиеся в Банке России) на 23.11.2018 составили 461,8 млрд долл. США (+7,3% г/г), что обеспечивает гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

**Государственные целевые программы.** На 01.10.2018 года в России реализуется 43 государственные программы, на которые направлено около 70% Федерального бюджета 11190 млрд.руб., по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития.

#### **Выводы и перспективы российской экономики и рынка недвижимости**

Противостояние Запада и России стало вновь обостряться, начиная с 1996 года, после размещения военной инфраструктуры НАТО (авиации, ЗРК, бронетанковых частей, учебных центров) в Польше, а затем с 1999 года в Болгарии, Румынии, Словакии, Словении, Эстонии, Латвии, Литве. С момента окончания Второй мировой войны Европа является форпостом США для военной агрессии в Африке, на Ближнем Востоке и в азиатском регионе. Агрессивная сущность НАТО выражена словами Верховного главнокомандующего сил НАТО в Европе, заявившего, что торговый путь через Атлантический океан приносит США 4 триллиона долларов. Силы НАТО насчитывают 24 тысяч единиц боевой авиации, 800 океанских кораблей. НАТО «является мощным и действенным альянсом, который поддерживает» Америку в ее миссиях в регионе и за его пределами. Результаты этих «миссий» мы видели во Вьетнаме, Корее, в Югославии, Ираке, Ливии и наблюдаем сейчас в Украине, Афганистане и Сирии. Поэтому происходившие в последние пятнадцать лет масштабное восстановление и усиление России, восстановление военного паритета с Западом препятствуют господству США в мире. В результате возникло небывалое экономическое и политическое напряжение вокруг нашей страны. США ставит задачу ликвидации действующей в России власти любой ценой. Это остро проявляется в разжигании национализма и радикализма, развязывании Западом гражданских войн на Украине и в Сирии, в провокациях и подлогах, в санкциях против неудобных, в многочисленных попытках Запада дискредитации и международной изоляции России через подконтрольные международные организации и СМИ. Цель – через хаос и разорение международных конкурентов - сохранение мирового политического и экономического лидерства, полный контроль и использование международных финансов и мировых сырьевых ресурсов (включая российские), привлечение и использование самого передового международного бизнеса и инвестиций, прогрессивных технологий, интеллектуальных ресурсов, получение и сохранение максимальных доходов правящей западной элиты, орудием которой является государственная военно-политическая машина США. **На сегодня внешнеполитическое давление США на Россию и на российских экономических партнеров - это основной фактор риска для российской экономики.**

Вместе с тем, многие страны и деловые круги видят в России гаранта безопасности, соблюдения международного права и большие экономические перспективы сотрудничества. Как результат, внешнеторговый оборот России вырос в январе – августе 2018. на 20,4% г/г, при этом, высокое (+72,7%) (мало стран, где имеются такие впечатляющие результаты внешней торговли) положительное сальдо торгового баланса обеспечивает успешное обслуживание внешнего государственного долга, накопление золотовалютных резервов и выполнение госпрограмм структурного развития экономики страны. Полным ходом идёт развитие инфраструктуры: строительство авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство и реконструкция энергетических объектов. С большим опережением планируемых сроков построен и введен в эксплуатацию крупнейший в Европе и России Крымский мост (сейчас достраивается его железнодорожная часть). Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран. Росатом занимает 67% мирового рынка строительства атомных станций. Портфель заказов на строительство АЭС превышает 133 млрд. долл. Строятся самые крупные в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание ключевых транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с севера на юг, развивается инфраструктура северного морского пути. Реализация этих проектов усиливает значение России в мире, что,

несомненно, отразится в дальнейшем и на экономике, и на доходах, и, соответственно, на рынке недвижимости.

**Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста:** сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу. Период январь-октябрь 2018 года отмечен снижением результатов сельскохозяйственной и строительной отраслей. И если спад сельскохозяйственного производства объясним летней засухой, то продолжающееся снижение объемов строительно-монтажных работ связано, прежде всего, с падением с 2015 года рынка недвижимости. Так как инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требует благоприятной перспективы на десятки лет вперед (чего мы не наблюдаем с 2014 года), то на фоне снижения мировых цен нефти и, соответственно, доходов бюджета, и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о внешнеполитических противоречиях Запада с Россией снизился потребительский спрос на все товары, снизилась активность всех рынков; особенно пострадали рынки дорогостоящих товаров, включая рынки недвижимости. Негативные потребительские ожидания (-14%) обусловлены необоснованной информацией в некоторых СМИ о слабости рубля и отставании России, об отрицательных перспективах экономики, негативной информацией о пенсионной реформе и увеличении налогов. Это способствует уходу в неформальный бизнес, неучитываемый официальной статистикой (по данным Госкомстата доля занятых в неформальном секторе в 2017 году составляет 19,8% от общей численности занятого населения; согласно исследованию, выполненному по заказу МВФ, доля теневой экономики в ВВП России в 2015 году составляла 33,72%). В результате – низкий потребительский спрос, недостаточный рост торговли, сферы услуг и промышленного производства, спад в строительстве. Как результат - недостаточный общий рост ВВП (не учитывая долю теневой экономики).

Перспективой для укрепления и устойчивого развития российской экономики являются сильное государство и политическая система, основанные на доверии народа к власти, рост народного благосостояния, а также стабильная и взвешенная налоговая система, честная конкурентная среда для бизнеса и инвестиций. Учитывая низкую загруженность производственных мощностей (от 30 до 70 %) и готовность к росту производства, огромные энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, возможен годовой рост ВВП до 4-5% к 2020 году. Этому способствует и сложившийся тренд роста мировых цен на энергоресурсы и сырье, а также - гарантирующие экономическую стабильность золотовалютные резервы страны.

В стабильных условиях экономического роста неизбежен рост доходов бизнеса, госбюджета и населения, а с ними - рост и развитие рынка недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства строительных материалов, ипотечного кредитования, посреднических услуг).

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу его дальнейшего поступательного развития. Показательно увеличение объёмов жилищного кредитования, чему содействуют и государственные программы.

#### Источники:

1. [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2018/info/oper-10-2018.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2018/info/oper-10-2018.pdf),
2. <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=10&Year=2018&TbIID=302-01M>,
3. [http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=302-21&pid=sors&sid=ITM\\_30761](http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?TbIID=302-21&pid=sors&sid=ITM_30761),
4. <http://www.cbr.ru/statistics/UDStat.aspx?Month=11&Year=2018&TbIID=302-02M>,
5. <http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=ipoteka>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.12.2018 года.

## 7.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 7.3.1 Анализ рынка земельных участков Санкт-Петербурга во 2 квартале 2018 года

#### Вторичный рынок

В Санкт-Петербурге и Ленобласти вторичный рынок формируют земли, находящиеся в частной собственности граждан (физических лиц) и организаций (юридических лиц). За последние годы сформировался рынок перепродажи прав на участки, предоставленные застройщикам или инвесторам через риелторские агентства, сайты размещения объявлений о продажах, а также через торги Фонда Имущества, РАД и других аукционов.

Покупатели предъявляют повышенные требования к качеству земли, ее юридическому оформлению, наличию инженерной и транспортной инфраструктуры, концепции развития территории. Участки с наличием всех этих признаков остаются ликвидным товаром и уходят без дисконта.

#### Приватизация и налогообложение

##### Кадастровая стоимость

Для целей налогообложения и при расчете выкупной цены участков используется кадастровая стоимость земли. В Российской Федерации с 01. 01. 2017 вышел новый закон о земельном кадастре ФЗ от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). В редакции закона произошло ряд изменений-создание единой учетно-регистрационной системы и единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). На ближайшее время кадастровая стоимость установлена Приказом Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 17.10.13 № 365 «Об утверждении результатов определения кадастровой стоимости земельных участков в Санкт-Петербурге». (с изменениями, внесенными: приказом КИО Санкт-Петербурга от 7 сентября 2016 года N 125-п, приказом КИО Санкт-Петербурга от 24 октября 2016 года N 142-п). Согласно данному нормативному документу стоимость земель варьируется в зависимости от 13 видов разрешенного использования (ВРИ) по базисным кварталам. По поручению Губернатора Санкт-Петербурга работы по проведению очередной кадастровой оценки земельных участков перенесены на 2018 год.<sup>5</sup>

Наибольшая стоимость характерна для центральной части Санкт-Петербурга. Плавное понижение кадастровой стоимости от центра города к его границам имеет свои исключения. Высокие ценовые значения характерны для земель в Петродворце, Пушкине, Павловске, Сестрорецке, Зеленогорске и Колпино.

В целом по городу дороже всего участки, занятые торговлей, общественным питанием, АЗС, гаражами и автостоянками, финансовыми и кредитными учреждениями, страховыми компаниями и офисными центрами, а также участки, предназначенные для размещения многоквартирных домов (таблица).

**Таблица – Кадастровая стоимость городских земель по видам использования**

Категория ВРИ	Группа (вид разрешенного использования)	Средневзвешенное значение (диапазон) кадастровой стоимости, руб./кв. м
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки	16 473,91 (3 094,8 – 119 153,59)
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки	4 097,53 (1 358,97 – 19 928,2)
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	4 384,97 (1 434,06 – 28 893,25)
4	Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества	2 320,54 (964,24 – 14 885,82)
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания	7 510,17 (2 019,06 – 71 646,02)
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	12 312,89 (3 292,91 – 66 875,7)
7	Земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения	7 622,52 (2 201,71 – 55 682,71)
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	4 111,49 (1 057,87 – 19 610,15)

<sup>5</sup> <http://portal.comimm.spb.ru/dejatelnost/zemlya/napravleniya/dir-ks>



Категория ВРИ	Группа (вид разрешенного использования)	Средневзвешенное значение (диапазон) кадастровой стоимости, руб./кв. м
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	2 541,05 (960,61 – 9 060,39)
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодификации, воздушных линий электропередачи, конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов	960,62
14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами	0,72
15	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	6,49
17	Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	4 187,25 (1 286,42 – 36 865,44)

*Источник: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, обработка ГУП «ГУИОН»*

Порядок определения стоимости наделов, предназначенных для выкупа, определяется Законом Санкт-Петербурга от 15.02.10 № 59-19 «Об установлении цены земельных участков в Санкт-Петербурге» (с изменениями от 15.02.10, 11.04.11, 22.05.13, 21.05.15 и 26.11.15, 02.11.2017). Согласно этому закону, выкупная стоимость земельных участков в разных случаях рассчитывается как процент от кадастровой стоимости (1,26%, 15% и 19,5% в зависимости от статуса покупателя) или в кратном размере от ставки земельного налога (10-, 13- и 30-кратного).

При реализации земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и продаваемых собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений к стоимости применяются корректирующие коэффициенты (от 0,01 до 1).

### **Налогообложение**

Земельный налог регулируется Налоговым кодексом Российской Федерации и Законом Санкт-Петербурга от 23.11.12 № 617-105 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге» (с изменениями и дополнениями от 23.11.12, 13.03.13, 13.11.14 и 26.11.14, редакция, действующая с 01.01.2015 г.).

Плательщиками налога являются организации и физические лица, имеющие земельные участки в собственности, в постоянном (бессрочном) и в пожизненном (наследуемом) владении.

Объектом налогообложения признаются земельные участки, расположенные в пределах Санкт-Петербурга, за исключением участков: изъятых из оборота в соответствии с законодательством РФ; ограниченных в обороте (занятых особо ценными объектами культурного наследия, историко-культурными заповедниками, лесным фондом, объектами археологического наследия); предоставленных для обеспечения обороны, безопасности и нужд таможен; занятых находящимися в госсобственности водными объектами и предоставленных федеральным государственным учреждениям системы Росрезерва для формирования, хранения и обслуживания запасов.

Налоговая база определяется отдельно по каждому земельному участку и по каждой доле в праве общей собственности на земельный участок (с учетом категории налогоплательщиков и конкретных налоговых ставок) как кадастровая стоимость земельных участков по состоянию на 1 января года – налогового периода.

Действующие ставки земельного налога в Санкт-Петербурге приведены в таблице .

**Таблица .** – Ставка земельного налога по видам использования, % от кадастровой стоимости

Вид разрешенного использования земли	Налоговая ставка
Размещение гостиниц	1,400
Занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры ЖКХ	0,01
Размещение промышленных объектов (за исключением промышленных объектов с кодами видов использования с 121010 по 12180)	1,250
Рекреационные цели, размещение комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков	0,400
Для с/х использования (в населенных пунктах)	0,300
Для оздоровительных целей	
Размещение объектов культуры и искусства, связанных и несвязанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества; зоопарков, ботанических садов), религиозных объектов, а также для историко-культурных целей	0,100
Размещение объектов образования (дошкольного, начального и среднего общего, среднего и высшего профессионального образования), объектов здравоохранения и социального обеспечения, больничных учреждений (всех типов), амбулаторно-поликлинических учреждений, медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и т. п., санаторно-курортных учреждений, объектов физической культуры и спорта (в том числе: крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей, спортивных клубов, яхт-клубов и объектов водных видов спорта, открытых плоскостных физкультурно-спортивных сооружений)	0,060
Размещение личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства, дачного хозяйства	0,042
Для ведения рыбного хозяйства, размещения стоянок с гаражами боксового типа, гаражей для автотранспорта инвалидов, размещения стоянок городского (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) и внешнего грузового транспорта, причалов и стоянок водного транспорта	
Размещение стоянок индивидуального легкового автотранспорта	
Размещение ветеринарных поликлиник, станций и питомников для бездомных животных, а также крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т. д.) без трибун для зрителей	0,040
Размещение садов, скверов, бульваров, парков, пляжей,	0,030
Для оздоровительных целей	0,30
Размещение жилищного фонда и объектов инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса	0,010
Размещение многоэтажных и подземных гаражей	
Прочие земельные участки (по принципу исключения).	1,500

*Источник: Закон Санкт-Петербурга от 23.11.12 № 617-105 «О земельном налоге в Санкт-Петербурге» (с изменениями от 23.11.12, 13.03.13, 13.11.14 и 26.11.14, редакция, действующая с 01.01.2015 г.)*

Существенные поправки по земельному налогу в 2018 году внёс в Налоговый кодекс РФ Закон от 30 сентября 2017 года № 286-ФЗ. С 1 января 2018 года при расчете налога за землю берут кадастровую стоимость, которая определена на дату регистрации её изменения в ЕГРН (едином государственном реестре недвижимости), который ведёт Росреестр. Данное новое правило касается тех участков земли, у которых в течение года поменялась:

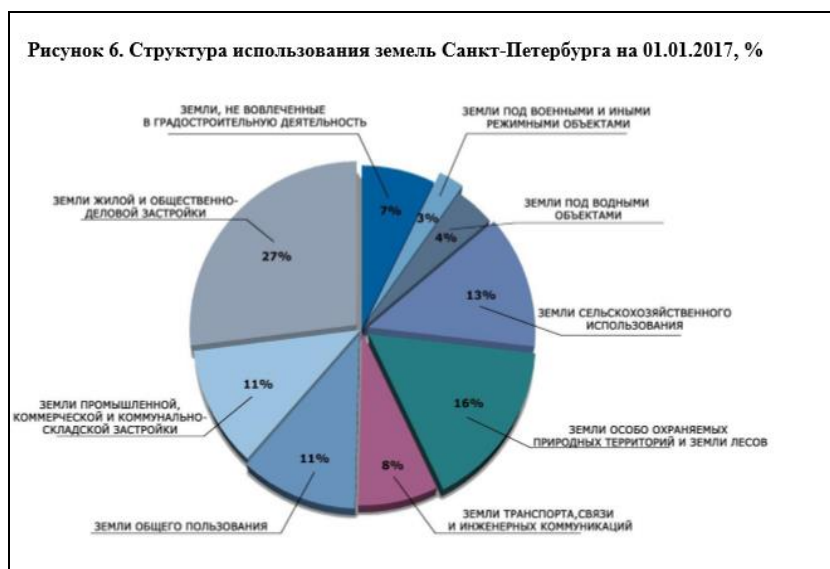
- категория;
- вид разрешенного использования.

### **Структура рынка**

*Состав и баланс земель застройки Санкт-Петербурга*

Территория Санкт-Петербурга, по данным Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, по состоянию на 01.01.2017 составила 144 632 га.

Состав земель Санкт-Петербурга представлен на рисунке .1.

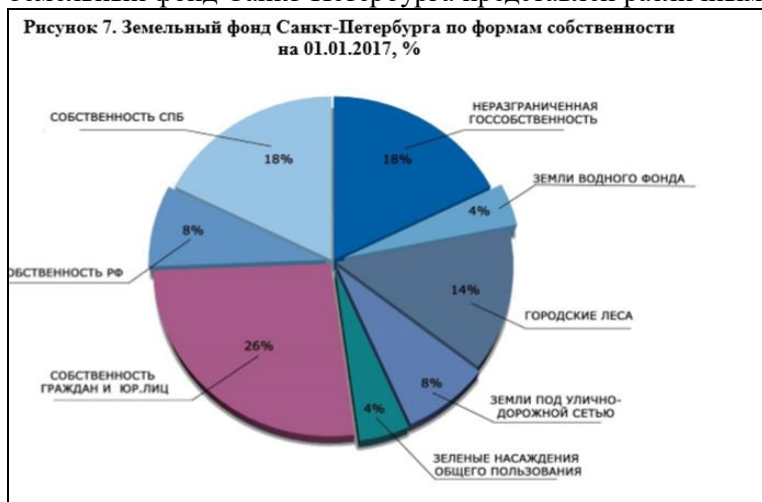


Источник: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

### Рисунок . Структура использования земель Санкт-Петербурга на 01.01.2017, %

Наибольшая доля земель Санкт-Петербурга по отношению к общей площади территории города относится к землям жилой и общественно-деловой застройки (39 039,83 га или 27%), к землям особо охраняемых природных территорий и землям лесов (23 152,47 га или 16%), а также к землям сельскохозяйственного использования (18 727,24 га или 13%). Наименьшую площадь территории по отношению к общей площади территории Санкт-Петербурга занимают земли под военными, иными режимными объектами и объектами специального назначения (3 739,9 га или 3%), а также земли под водными объектами (5 791,63 га или 4%). Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность, по состоянию на 01.01.2017 составили 10 550,39 га или 7% от общей площади территории Санкт-Петербурга.

Земельный фонд Санкт-Петербурга представлен различными собственниками.



Источник: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

### Рисунок Земельный фонд Санкт-Петербурга по формам собственности на 01.01.2017, %

Наибольшая доля земли Санкт-Петербурга находится в собственности граждан и юридических лиц – 37 278,45 га или 26% от общей площади территории Санкт-Петербурга, в неограниченной собственности – 28 847,01 га или 20% от общей площади территории города и в собственности Санкт-Петербурга – 24 935,9 га или 17% от общей площади. Собственность Российской Федерации составляет 8% от общей площади территории Санкт-Петербурга.

Дифференциация видов использования земель по отношению к районам Санкт-Петербурга имеет прямую зависимость от территориального расположения района (таблица .7).

**Таблица** - Структура использования земель Санкт-Петербурга по районам города на 01.01.2017, га

Район Санкт-Петербурга	Вид использования (площадь территории, га)								
	Земли жилой и общественно-деловой застройки	Земли промышленной, коммерческой и коммунально-складской застройки	Земли общего пользования	Земли транспорта, связи и инженерных коммуникаций	Земли особо охраняемых природных территорий и земли лесов	Земли сельскохозяйственного использования	Земли под водными объектами	Земли под военными и иными резервными объектами, а также земли под объектами иного специального назначения	Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность
Адмиралтейский район	609,32	195,33	283,57	87,77	0	0	137,5	18,55	49,88
Василеостровский район	1 143,31	255,55	321,76	235,06	0	0,1	164,22	17,93	8,16
Выборгский район	3 383,88	1 284,39	1 568,97	796,35	2 179,02	755,83	217,82	593,89	709,5
Калининский район	2 087,61	567,71	857,43	305,71	0	15	73,07	40,81	70,61
Кировский район	1 178,83	1 100,23	817,61	855,5	0	0	684,32	2,23	96,9
Колпинский район	1 387,5	2 803,44	897,02	561,7	523,98	1 848,14	505,48	102,06	1 615,9
Красногвардейский район	1 629,47	1 083,34	875,56	625,95	3,25	564,31	285,47	188,59	379,1
Красносельский район	2 753,29	1 203,94	1 156,1	809,05	103,18	1 018,26	209,65	750,33	1 033,74
Кронштадтский район	340,41	561,65	200,99	57,59	82,95	0	143,36	364,99	183,9
Курортный район	5 061,64	597,55	1 453,15	570,47	16 057,81	41,9	1 345,82	253,41	1 981,53
Московский район	2 309,53	856,67	938,57	1 988,78	3,32	668,91	35,16	33,65	470,89
Невский район	1 829,07	1 391,48	1 109,47	847,38	5,87	44,58	491,33	10,8	447,46
Петроградский район	870,49	131	389,43	72,04	30,3	0,09	422,21	25,43	14,05
Петродворцовый район	3 614,4	773,67	1 514,41	423,03	2 256,27	684,26	217,28	275,71	940,8
Приморский район	3 669,04	1 294,05	1 244,74	689,52	1 882,03	1 001,62	337,35	37,22	831,7
Пушкинский район	4 778,2	1 714,87	1 217,12	1 360,87	24,49	12 084,12	238,14	988,9	1 588,09
Фрунзенский район	1 471,39	700,91	867,22	534,66	0	0	41,69	11,64	119,42
Центральный район	922,45	132,61	350,82	96,6	0	0,12	241,76	23,76	8,76

Источник: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Генеральным планом Санкт-Петербурга установлено соотношение площадей, занимаемых функциональными зонами, в процентах от площади Санкт-Петербурга как субъекта Российской Федерации (без вновь образуемых территорий западной части Васильевского острова), согласно которому в структуре городских территорий значительную долю составляют рекреационные зоны (40,7 тыс. га; 29%) и земли жилой застройки (32,3 тыс. га; 23%). Структура территории застройки представлена в таблице.

**Таблица** - Соотношение площадей, занимаемых основными функциональными зонами Санкт-Петербурга на 01.01.2017 г., тыс. га

Функциональные зоны	Соотношение площадей, занимаемых функциональными зонами (по видам зон), в % от площади Санкт-Петербурга по Генеральному плану Санкт-Петербурга	
	на срок до 2018 года	на срок до 2025 года
Жилые зоны	23	27
Общественно-деловые зоны	7	8
Производственные зоны	13	25
Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	12	
Зоны сельскохозяйственного использования	8	3
Рекреационные зоны	29	30
Зоны специального назначения	4	3
Земли водного фонда	4	4
Земли, не вовлеченные в градостроительную или иную деятельность	0	0
<b>ИТОГО</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Источник: Закон Санкт-Петербурга от 22.12.05 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (с изменениями от 12.05.08, 19.01.09, 30.06.10, 29.11.13, 13.07.15 и 06.07.2017)

В 2016 году НИПЦ Генплана приступил к разработке концепции и технического задания для нового Генплана Петербурга на 2019-2043 гг. Новый Генплан Санкт-Петербурга создадут с учетом концепции Санкт-Петербургской агломерации, разработка предполагает объединение градостроительного потенциала двух субъектов - Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Проект нового Генплана Санкт-Петербурга должен быть направлен на рассмотрение городскому

правительству до 1 сентября 2018 года.<sup>6</sup> Периодом, следующим за расчетным сроком Генерального плана Санкт-Петербурга, на который определяются основные направления стратегии градостроительного развития Санкт-Петербурга установлен 2025 год. В июле 2017 года были приняты очередные поправки к генплану Санкт-Петербурга.

В апреле 2016 года правительство Санкт-Петербурга утвердило в новой редакции Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (вступил в силу 15.01.2017 года).<sup>7</sup> Новая редакция закона утверждает границы объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах указанных зон. Закон вносит изменения в порядок подготовки документации, для подачи в КГиОП для проектов, расположенных в зонах охраны КГиОП (ЗРЗ, ЗОЛ, ОЗ и т.д.) Помимо сложностей с установкой границ зон охраны, есть еще решение ЮНЕСКО, которое установило статус Санкт-Петербурга, как Объекта Всемирного Наследия (с 1989 года).

В июне 2018 года, в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2018 № 526, вступила в силу новая редакция Правил землепользования и застройки Петербурга, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 526. В документе актуализированы границы объединенных зон охраны памятников и их защитные зоны, сформулированы новые требования к апарт-отелям и расширен перечень территорий, которые власти планируют отдать под КУРТ.

### **Ценовые характеристики**

#### *Основные ценообразующие факторы*

Наибольшее влияние на цену земельного участка оказывает его местоположение. Дороже всего стоят земли с инженерной подготовкой, не требующие перевода из категории сельскохозяйственных земель и расположенные в непосредственной близости к трассам с наиболее интенсивным движением.

В целом общее число ценообразующих факторов составляет более 50, в том числе: правовой статус участка (собственность, долгосрочная или краткосрочная аренда, аренда на инвестиционных условиях), размер и инженерное обеспечение участка, плотность застройки, обременения (например, запрет на приватизацию, ведение хозяйственной деятельности или строительство, обязанность обеспечивать возможность деятельности аварийных служб и использования расположенных на участке социальных объектов).

Стоит учесть, что на вес того или иного фактора в значительной степени оказывает влияние функция предполагаемого использования земельного участка, поскольку в каждом конкретном случае диапазоны весов будут существенно розниться.

Ценообразующие факторы, влияющие на величину рыночной стоимости земельных участков, можно разделить на три группы:

1. Локальные факторы – относятся непосредственно к земельному участку, условно их можно разделить на следующие подгруппы:

а) Локальные факторы, идентифицирующие объект оценки (обязательные):

- площадь участка;
- вид разрешенного использования;
- кадастровый номер;
- наличие обременений, вид обременения, площадь обременения.

б) Локальные факторы, характеризующие объект оценки с позиций физических и юридических условий осуществления деятельности на земельном участке:

- топография участка (рельеф);
- наличие опасности затопления участка (оценка угрозы затопления земельного участка во время наводнений);
- фактор загрязнения почв;

<sup>6</sup> <http://nsp.ru/news/7648-geplan-na-starte>

<sup>7</sup> Редакция Закона № 820-7 от 13.04.2016 № 3а-39/16.

– сведения об инженерных системах обслуживания, имеющихся на участке (электричество, газ, водоснабжение, санитарная и ливневая канализация, теплоснабжение), или возможности подключения к инженерным системам.

– показатели, характеризующие градостроительные условия и ограничения в организации деятельности на территории земельного участка:

- фактор соответствия существующего способа использования земельного участка градостроительному регламенту, установленному в Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга (ПЗЗ);
- фактор, характеризующий ограничения по предельной высоте застройки (разрешённая высота застройки, установленная в ПЗЗ);
- наличие обременений, установленных Законом Санкт-Петербурга об охранных зонах<sup>8</sup>;

– показатели, характеризующие въезд на земельный участок.

с) Дополнительные факторы (описание улучшений земельного участка (общая площадь, этажность, материал стен, застроенность, год постройки и т. п.), а также нормативно утверждённые ценовые характеристики участка – кадастровая стоимость (действующая), ставка аренды, код налоговой зоны земельного участка).

2. Факторы, характеризующие качество среды в локальном окружении земельного участка:

– озелененность района окружения и наличия мест рекреации;

– загрязнение атмосферного воздуха;

– близость к крупным водным объектам;

– оснащённость района расположения земельного участка объектами социальной инфраструктуры – наличие детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и т. п.;

– оснащённость зоны окружения земельного участка объектами торгово-бытового обслуживания – наличие объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и т. п.;

– архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района;

– наличие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища);

– наличие в окружении участка специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта.

3. Факторы, характеризующие местоположение земельного участка в городе:

– удаленность от центра города;

– влияние основных транспортных магистралей;

– влияние локальных центров.

– удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте;

– удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте;

– наличие подъезда железнодорожным транспортом («железнодорожного ввода на территорию участка»).

### ***Динамика цен***

Уровень цен к полной стоимости строительно-монтажных работ по данным Регионального центра по ценообразованию в строительстве Санкт-Петербурга (РЦЦС Санкт-Петербург) за 2 квартал 2018 года увеличился по сравнению с 1 кварталом 2018 года на 3,7% (рисунок .4).

<sup>8</sup> Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 19 января 2009 года «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (редакция от 07.07.2016)



*Источник: РЦЦС Санкт-Петербург*

**Рисунок** Индексы цен к полной стоимости СМР (строительство в целом)

Скидки на торг - отношение цен сделок к ценам предложений земельных участков представлены в таблице .10.

**Таблица** – Информационные материалы для внесения корректировок по ряду ценообразующих факторов при массовой оценке. Скидки на торг.

Земельные участки под промышленную застройку	9%
Земельные участки под офисно-торговую застройку	8%
Земельные участки и иные объекты сельскохозяйственного использования	12%
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	8%
Земельные участки под многоквартирное жилищное строительство	6%

*Источник: Приказ Минэкономразвития РФ от 07.06.2016г. № 358 (в ред. Приказа Минэкономразвития РФ от 12.05.2017 N 225) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке», Приложение № 8*

**Основные тенденции рынка земельных участков во 2 квартале 2018 года:**

– падение цен на землю замедлилось, а в некоторых случаях можно было наблюдать небольшой рост;

– разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки, по данным аналитиков компании АйБи Групп, он составлял во 2 квартале 2018 года: для промышленных земельных участков от 15% до 30%, для участков общественно-делового назначения до 20 %, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения, площади и возможного использования участка;

– инженерно-обеспеченных и с хорошим местоположением участков на рынке мало, отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%; также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.

– востребованными земельными участками являются:

для промышленной функции — участки, которые находятся в локальных промышленных зонах, индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территориях Ленинградской области;

для общественно-деловой функции — расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов или в престижных районах делового центра города.

под жилую застройку — на территориях комплексного освоения, в районах где сложилась и работает социальная, транспортная и инженерная инфраструктура;  
– одобрен проект концепции совместного градостроительного развития Петербурга и Ленинградской, в неё включены территории, входящие в зону полуторачасовой транспортной доступности до города.

### 7.3.2 Рынок земель общественно-деловой застройки

Земли общественно-деловой застройки, на основании приказа Росреестра от 28.12.2011 N П/543, предназначены под застройку объектов здравоохранения, объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автотранспорта, центров деловой, финансовой, общественной активности.

На вторичном рынке наибольшим спросом пользуются самые привлекательные с точки зрения местоположения и инженерного обеспечения участки. Основная масса участков под общественно-деловую застройку выставляется на продажу в центральных районах Петербурга. Есть и предложения и на пересечении КАД с основными выездами из города – на севере, востоке и юге. Основным интерес вызывают земли, под строительство различных объектов, связанных с торговлей, на наделы под офисы заявки единичны. На рынке наблюдается устойчивый спрос на участки двух категорий: от 2 до 4 га (под гипермаркеты) и от 0,3 до 0,8 га – под небольшие продуктовые магазины, DIY, рестораны.

Поскольку свободных земель под застройку не очень много, инвесторы обращают внимания на старые промышленные территории, покупая застроенные участки для дальнейшей реновации под какую-то иную, более доходную функцию. Это очень перспективное направление, полный редевелопмент «серого пояса» вокруг исторического центра целесообразен, поскольку эффективность использования земельных участков существующими производствами в подавляющем большинстве случаев уступает другим вариантам использования – коммерческим и жилым.

Во 2 квартале 2018 года отмечают следующие тенденции рынка земель под строительство общественно-деловых объектов:

- большой интерес к хорошим предложениям (участкам с удачной локацией, большими людскими и автомобильными трафиками);
- спросом на рынке земель пользуются объекты под развитие различных торговых форматов гипермаркетов и супермаркетов, средних и малых ТЦ;
- предложения для торгового или многофункционального использования располагается по всему городу равномерно, основная масса участков делового назначения сосредоточена в центральных районах города.

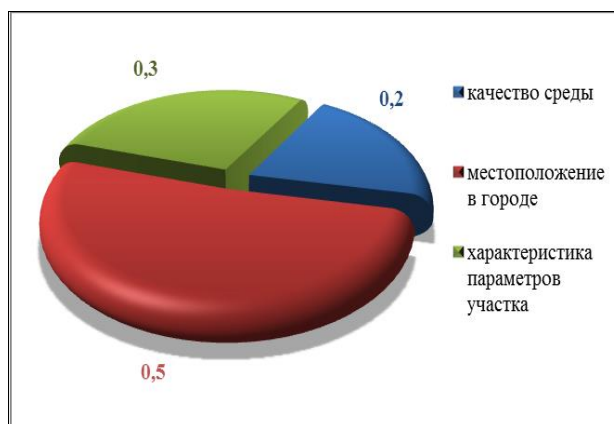
#### **Ценообразующие факторы**

На стоимость земельных участков под общественно-деловую застройку влияет не только функция использования, но и местоположение (район, близость к основным транспортным коридорам, возможность подъезда транспорта).

В настоящее время продолжается процесс децентрализации общественно-деловых зон, формирующий новые районы деловой активности. В первую очередь это связано с напряженной транспортной обстановкой в центральных районах Санкт-Петербурга и отсутствием достаточного количества парковок.

На рынке земельных участков под размещение объектов общественно-деловой застройки по совокупности весов факторов наибольшее значение имеет группа факторов, характеризующих местоположение земельного участка в городе, а наиболее значимыми факторами являются: влияние локальных центров (вес – 0,14); близость земельного участка к центру города (вес – 0,10) и удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте (вес – 0,09) (рисунок , таблица).





Источник: ГУП «ГУИОН» (экспертный опрос)

**Рисунок . Распределение средних коэффициентов (весов) по группам факторов для земельных участков под общественно-деловую застройку**

**Таблица – Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость наделов для земельных участков под общественно-деловую застройку (по степени значимости)**

Характеристика	Вес	Группа факторов*
Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие)	0,14	3
Близость земельного участка к центру города	0,10	3
Удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте	0,09	3
Влияние основных магистралей	0,08	3
Удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте	0,08	3
Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка	0,06	2
Площадь земельного участка, кв. м	0,06	1а
Наличие в окружении участка специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта	0,06	2
Отсутствие ограничений по предельной высоте застройки (разрешенная высота застройки)	0,03	1б
Наличие электроснабжения	0,03	1б
Оснащенность района окружения земельного участка объектами торгового обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т. п.)	0,03	2
Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения	0,03	2
Отсутствие загрязнения атмосферного воздуха в районе окружения	0,02	2
Наличие теплоснабжения	0,02	1б
Отсутствие обременений, установленных Законом Санкт-Петербурга об охранных зонах	0,02	1а
Наличие водоснабжения	0,02	1б
Наличие канализации	0,02	1б
Отсутствие загрязнения почв на участке	0,02	1б
Отсутствие в районе окружения земельного участка малопривлекательных объектов (свалки, тюрьмы, экологически опасные предприятия, кладбища)	0,02	2
Наличие и качество въезда на участок	0,02	1б
Озелененность района окружения и наличия мест рекреации	0,02	2
Рельеф участка (отсутствие неровностей)	0,01	1б
Оснащенность района окружения земельного участка объектами социальной инфраструктуры (наличие детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, поликлиник и т. п.)	0,01	2
Наличие газоснабжения	0,01	1б
Близость земельного участка к водным объектам	0,01	2

\* группировка ценообразующих факторов:  
1а – Локальные факторы, идентифицирующие объект оценки (обязательные);  
1б – Локальные факторы, характеризующие объект оценки с позиций физических и юридических условий осуществления деятельности на земельном участке;  
2 – Факторы, характеризующие качество среды в локальном окружении земельного участка;  
3 – Факторы, характеризующие местоположение земельного участка в городе.

*Источник: ГУП «ГУИОН» (экспертный опрос)*

### **Вторичный рынок**

В отличие от покупки участка под застройку на первичном рынке земли, оправданной в случае осуществления крупного проекта на большой площади и отсутствия альтернативы предложения, приобретение надела на вторичном рынке имеет значительные преимущества:

- экономия времени и денег, поскольку объект уже готов для последующего строительства;
- приобретаемая земля уже имеет необходимый статус и целевое назначение (практически все земельные участки, предназначенные под общественно-деловое строительство, относятся к землям населенных пунктов);
- экономия административных и финансовых ресурсов при оформлении собственности;
- большой объем предложения относительно первичного рынка, в том числе участков, предлагаемых на инвестиционных условиях .

**Таблица**– Примеры предложений земельных участков под общественно-деловую застройку на вторичном рынке в Санкт-Петербурге и Ленинградской области (не более 30 км от границ Санкт-Петербурга или КАД) во 2 квартале 2018 года.

<i>Адрес</i>	<i>Кол-во ЗУ в лоте</i>	<i>Предполагаемое использование</i>	<i>Цена по объявлению</i>	<i>Площадь ЗУ, га</i>	<i>Цена, руб./кв. м</i>
ЛО, Всеволожский р-н, дер. Новосаратовка	1	Под деловые цели	от 3500 руб./кв. м	35,00	3 500
СПб, Пушкинский р-н, Пулково (территория предприятия «Шушары», участок 398	1	Объекты отдыха, спорта, досуга и развлечений, туризма и сан-курортного лечения, гостиницы и пансионаты, дачный фонд	60 евро/кв. м	3,74	4 380
СПб, Выборгский р-н, пос. Парголово, Пригородный, участок 73	1	Бизнес-парк с торговым комплексом	75 евро/кв. м	6,50	5 474
СПб, Выборгский р-н, пос. Парголово, Пригородный, участок 74	1	Бизнес-парк с торговым комплексом	75 евро/кв. м	7,80	5 474
СПб, Пушкинский р-н, пос. Шушары, отд. Бадаевское, уч. 114, уч. 80;	2	Логистический, торговый центр или жилой комплекс	9,55 млн. долл. США	11,94	5 021
СПб, Московский р-н, территория предприятия «Лето», участок 9, (Ленинградская сторона)	1	Объект коммерческого назначения	190 млн. руб.	1,01	18 771
СПб, Калининский р-н, Сибирская ул., д. 3	1	Многоквартирный жилой дом, деловая застройка	95 млн. руб.	0,23	42 017
СПб, Приморский р-н, Байконурская ул., участок 6, (юго-западнее пересечения с пр. Королева)	1	Объекты торговли, общепита, БЦ, гостиницы, спорткомплекс или МФЦ	234 млн. руб.	0,28	83 571
СПб, Приморский р-н, Ольгино	1	Деловая застройка	120 млн. руб.	8,50	1 412
СПб, Красногвардейский р-н, Октябрьская наб., 26	1	Административно-управленческих и общественных объектов	11 млн. руб.	0,46	2 391
СПб, Красногвардейский р-н, ул. Пугачева., д.7	1	Общественно-деловая застройка и жилые дома	550 млн. руб.	2,36	23 305
СПб, Московский р-н, ул. Киевская, д.32	1	Общественно-деловая застройка и жилые дома	250 млн. руб.	2,52	9 921
СПб, Петроградский р-н, Большая Монетная ул., 26А	1	Под жилую застройку, клиника, офис	150 млн. руб.	0,28	53 571
СПб, Калининский р-н, Бестужевская ул., 2	1	Под Деловую застройку	49 млн. руб.	0,56	8 750
Пб, Выборгский район, пос. Парголово	1	Бизнес-парк с торговым комплексом.	75 евро/кв. м.	6,5	5 474
СПб, Выборгский район, пос. Парголово	1	Бизнес-парк с торговым комплексом.	75 евро/кв. м.	7,8	5 474
СПб, Московский р-н, Пулковское шоссе	1	Деловая и жилая застройка	160 млн. руб.	2,42	6 612
СПб, Красногвардейский р-н, пр. Маршака	1	Под деловую застройку	90 млн. руб.	3	3 000
СПб, Московский р-н, ул. Варшавская, уч.1	1	ОДЗ, офисы	400 млн. руб.	0,64	62 500
СПб, Василеостровский р-н, пр. Кима, д.1	1	Деловая, жилая застройка	200 млн. руб.	1,24	16 129
СПб, Московский р-н, Пулковское ш., 40	1	Деловая застройка	220 млн. руб.	1	22 000
СПб, Приморский р-н, ул. Парашютная	1	ОДЗ	35 млн. руб.	1	3 500
СПб, Невский р-н, Бехтерева ул.	1	ОДЗ, жилая застройка	270 млн. руб.	2,57	10 506

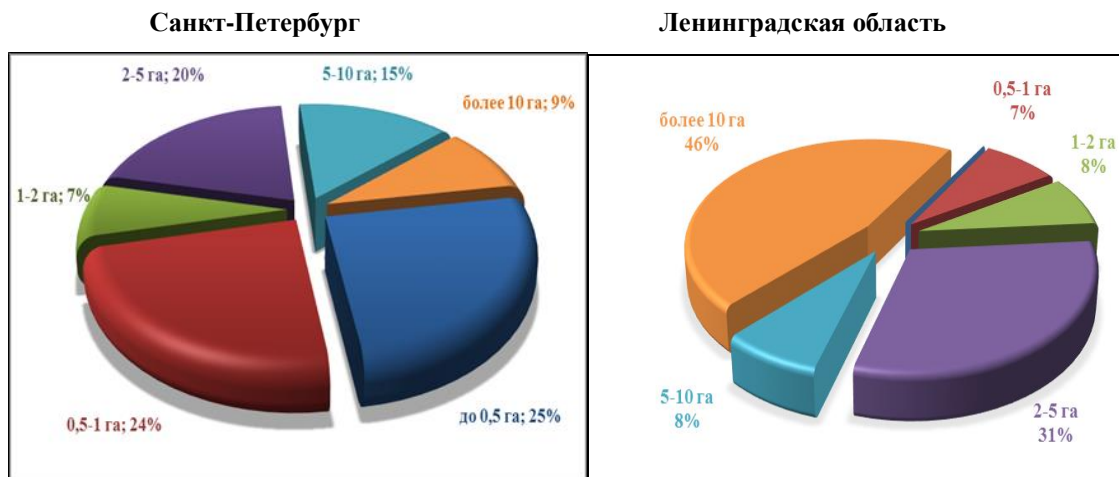
СПб, Пушкинский район, посёлок Шушары, отд. Бадаевское, уч. 62.	1	Жилая застройка	350 млн. руб.	4,84	7 231
ЛО, Ломоносовский р-н, дер. Низино, Береговая ул.	1	Под деловую застройку	43 млн. руб.	4	1 075
ЛО, Ломоносовский р-н, Аннино пос.	1	Под деловую застройку	12 млн. руб.	1	1 200
ЛО, Всеволожский р-н, Всеволожск г., Южное ш., 57	1	Жилая ид застройка	333,5 млн. руб.	29	1 150
(*) – в таблице цены в рублях приведены по курсу долл. США/евро на 30.06.201					

*Источник: порталы объявлений zetvopros.ru, peterland.ru, emls.ru и др., обработка ГУП «ГУИОН»*

На территории Санкт-Петербурга под размещение общественно-деловой застройки предлагаются небольшие участки, наибольшее количество составляют участки площадью до 0,5 га и 0,5-1 га (составили 49 % всех предложений), на территории Ленинградской области участки площадью более 10 га (46% предложений) (рисунок .9).

Средний размер земельных участков, предлагаемых под размещение общественно-деловой застройки, составил:

- для Санкт-Петербурга – 4,6 га (диапазон от 0,12 до 25,5 га);
- для Ленинградской области – 9,2 га (диапазон от 1,0 до 35,0 га).



Источник: портал объявлений [zenvopros.ru](http://zenvopros.ru), [peterland.ru](http://peterland.ru), [emls.ru](http://emls.ru), обработка ГУП «ГУИОН»

**Рисунок** Диапазоны размеров земельных участков под общественно-деловую застройку в Санкт-Петербурге и Ленинградской области во 2 квартале 2018 года

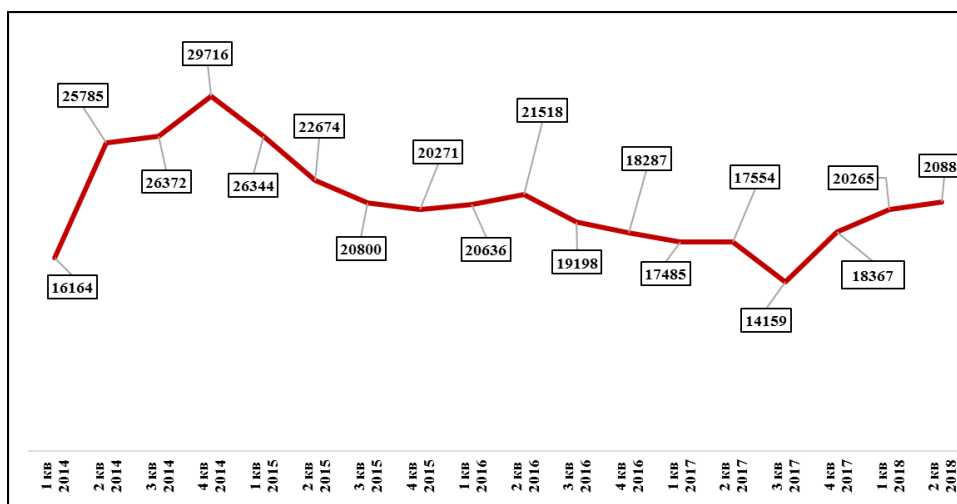
Во 2 квартале 2018 года средняя цена предложения земельных участков под общественно-деловую застройку в Ленинградской области составила: 4 134 руб./кв. м (от 1 075 руб./кв. м до 9 489 руб./кв. м), средневзвешенная цена 3 203 руб./кв. м.

Во 2 квартале 2018 года средняя стоимость земельных участков, предназначенных для строительства общественно-деловых объектов в Санкт-Петербурге, на вторичном рынке составила:

- средняя цена продажи земельного участка, со зданиями под редевелопмент/реконструкцию – 27 717 руб./кв. м (от 8 750 до 53 571 руб./кв. м), средневзвешенная цена 19 684 руб./кв. м;
- средняя цена продажи земельного участка без построек или со зданиями под снос – 20 169 руб./кв. м (от 2 000 до 83 571 руб./кв. м), средневзвешенная цена 8 208 руб./кв. м.

Самая низкая цена за участок площадью 0,5 га в Пушкинском районе, пос. Шушары, Московское ш., 163, самая высокая цена за участок 0,28 га под строительство объектов коммерческого назначения в Приморском районе Байконурская ул., участок 6.

Динамика средних цен предложений с 2014 года по 2 квартал 2018 года, на земельные участки под общественно-деловую застройку на территории Санкт-Петербурга, представлена на рисунке .10. Средняя цена предложения составила 20 888 руб./кв. м., средневзвешенная цена 8 625 руб./кв. м.



Источник: порталы объявлений *zemvopros.ru*, *peterland.ru*, *emls.ru* и др., обработка ГУП «ГУИОН»

**Рисунок Динамика средней цены предложений земельных участков под общественно-деловую застройку в Санкт-Петербурге с 2014 по 2 квартал 2018 гг., руб./кв. м.**

#### Выводы:

2 квартал 2018 года отмечен следующими тенденция рынка земель под строительство общественно-деловых объектов:

- интерес к хорошим предложениям, участкам с удачной локацией, большими людскими и автомобильными трафиками;
- спросом на рынке земель пользуются объекты под развитие различных торговых форматов гипермаркетов и супермаркетов, средних и малых ТЦ;
- предложения для торгового или многофункционального использования располагается по всему города равномерно, основная масса участков делового назначения сосредоточена в центральных районах города;
- происходит развитие объектов коммерческо-деловой сферы (финансы, кредит, страхование, оптовая торговля, операции с недвижимым имуществом, информатизация, связь) на базе строительства новых бизнес-центров, модернизации уже существующих офисных зданий в соответствии с принятыми международными стандартами и развитие необходимой для их обслуживания инфраструктуры с увеличением занимаемых ими площадей.

Для общественно-деловой функции наиболее востребованы участки, расположенные вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города.

Во 2 квартале 2018 года на торгах Фонда имущества было продано 2 земельных участка, с правом собственности, общей площадью 1 507 кв. м., на сумму 10,5 млн. руб. На инвестиционных условиях было продано 3 участка, общей площадью 11 420 кв. м. и на сумму 116,9 млн. руб.

Во 2 квартале 2018 года средняя цена предложения земельных участков под общественно-деловую застройку в Ленинградской области составила: 4 134 руб./кв. м (от 1 075 руб./кв. м до 9 489 руб./кв. м), средневзвешенная цена 3 203 руб./кв. м.

Во 2 квартале 2018 года средняя стоимость земельных участков, предназначенных для строительства общественно-деловых объектов в Санкт-Петербурге, на вторичном рынке составила:

- средняя цена продажи земельного участка, со зданиями под редевелопмент/ реконструкцию – 27 717 руб./кв. м (от 8 750 до 53 571 руб./кв. м), средневзвешенная цена 19 684 руб./кв. м;
  - средняя цена продажи земельного участка без построек или со зданиями под снос – 20 169 руб./кв. м (от 2 000 до 83 571 руб./кв. м), средневзвешенная цена 8 208 руб./кв. м.
- Средняя цена предложения в Санкт-Петербурге составила 20 888 руб./кв. м., средневзвешенная цена 8 625 руб./кв. м.

Дисконт при продаже земельных участков земли под общественно-деловую застройку составляет от 5% до 30%.

### Рынок земель под размещение объектов транспорта (гаражи, автостоянки, предприятия автосервиса)

По данным КИО в Санкт-Петербурге земельные участки, на которых могут быть расположены объекты транспорта (гаражи, паркинги, автостоянки, предприятия автосервиса, АЗС, автосалоны и др.), прошедшие государственную регистрацию (и находящиеся в стадии оформления), по виду разрешенного использования относящиеся к категориям «3», «5», «13» составили порядка 16 тыс. га.

По данным КИО в Санкт-Петербурге насчитывается порядка 650 земельных участков общей площадью около 2 млн. кв. м (200 га), учтенных по виду разрешенного использования «Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)». Средний размер земельного участка составляет 3 011 кв. м (диапазон от 10 до 110 000 кв. м). 73% земельных участков имеют площадь до 2 500 кв. м.

75% земельных участков под размещение автосервиса не застроены (коэффициент застроенности участка=0)<sup>9</sup>, в оставшихся 25% земельных участках (общей площадью более 790 тыс. кв. м) средний коэффициент застроенности составляет 0,504, находясь в диапазоне от 0,004 до 1,826. Для земельных участков большой площади (от 20 000 кв. м) средний коэффициент застроенности составляет 0,295 (диапазон 0,135-0,703).

**Таблица–** Диапазоны размеров земельных участков, имеющих ВРИ: «Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)», и коэффициент застроенности выше 0 (по состоянию на ноябрь 2015 года)

Диапазон площади зем. участка, кв. м	Коэффициент застроенности ЗУ			Кол-во ЗУ в диапазоне
	min	max	среднее	
до 2 500	0,017	1,620	0,595	78
от 2 500 до 5 000	0,032	1,826	0,505	35
от 5 000 до 7 500	0,038	0,805	0,339	12
от 7 500 до 10 000	0,047	1,062	0,384	14
от 10 000 до 12 500	0,004	0,896	0,325	7
от 12 500 до 15 000	0,127	0,875	0,463	3
от 15 000 до 20 000	0,191	0,703	0,361	4
от 20 000 до 30 000	0,181	0,336	0,249	4
более 30 000	0,135	0,375	0,255	2
<b>Итого</b>	<b>0,004</b>	<b>1,826</b>	<b>0,504</b>	<b>159</b>

*Источник: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО), обработка ГУП «ГУИОН»*

Следует отметить, что предприятия автосервиса могут быть размещены на земельных участках, учтенных под другими категориями ВРИ, например «Для размещения объектов торговли», «Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)», «Для размещения объектов коммерческой деятельности» и др.

Далее приведены примеры застройки земельных участков под крупные объекты автосервиса, расположенные в южной части Санкт-Петербурга и включающие помимо станций техобслуживания, ремонтные зоны автосервиса, автосалоны, открытые автостоянки, АЗС и сопутствующие инженерные сооружения. Общая площадь земельных участков под размещение данных объектов составляет от 11,7 до 36,0 тыс. кв. м, средний коэффициент застроенности составляет 0,235 (диапазон 0,080-0,403). В общем составе земельных участков под данными объектами участки с категорией ВРИ «Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)» составляют от 30 до 100.

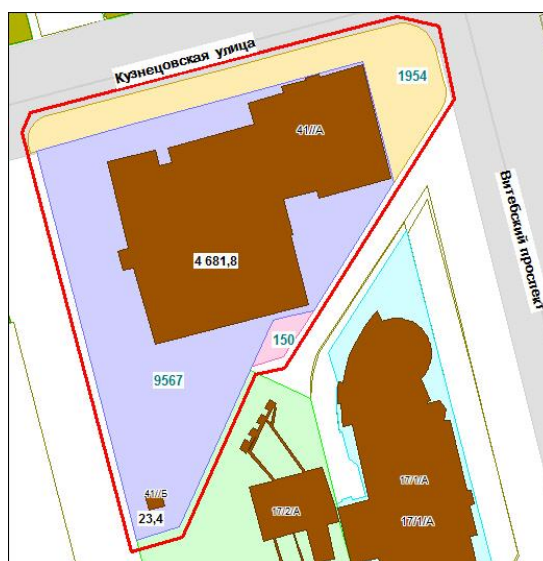
**Таблица–** Распределение объемов площадей земельных участков по категориям ВРИ и функциональному назначению в автоцентре «Ауди центр Витебский» (Московский район, Кузнецовская ул., д. 41).

Адрес ЗУ	Площадь ЗУ, кв. м	ВРИ	Общая пл. зданий, кв. м	Функциональное назначение зданий, ЗУ	Коэфф. застроенности
----------	-------------------	-----	-------------------------	--------------------------------------	----------------------

<sup>9</sup> Коэффициент застроенности - отношение общей площади возводимых улучшений к площади земельного участка (<http://www.avg.ru/pressa/press/2009/5/227>)

Адрес ЗУ	Площадь ЗУ, кв. м	ВРИ	Общая пл. зданий, кв. м	Функциональное назначение зданий, ЗУ	Коэфф. застроенности
Кузнецовская ул., д. 41, кор. 1, лит. Б	9 567	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	4 681,8	автосалон (продажа), авторемонт, СТО	0,492
			23,4	трансф. подстанция	
Витебский пр., уч. 136 (у д. 17, кор. 1, лит. Б)	1 954	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	0,0	открытая стоянка легковых автомобилей	0,000
Витебский пр., уч. 230, (южнее д. 41, лит. А по Кузнецовской ул.)	150	Для размещения складских объектов	0,0	открытая стоянка легковых автомобилей	0,000
<b>Итого по объекту:</b>	<b>11 671</b>		<b>4 705,2</b>		<b>0,403</b>

Источник: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, обработка ГУП «ГУИОН»



Источник: КИО, обработка ГУП «ГУИОН»

**Рисунок** Распределение объемов площадей земельных участков в автоцентре «Ауди центр Витебский»

**Таблица**– Распределение объемов площадей земельных участков по категориям ВРИ и функциональному назначению в автоцентре «Мерседес-Бенц» (Московский район, Витебский пр., д. 17, кор. 1)

Адрес ЗУ	Площадь ЗУ, кв. м	ВРИ	Общая пл. зданий, кв. м	Функциональное назначение зданий, ЗУ	Коэфф. застроенности
Витебский пр., уч. 1, (сев-вост. д. 17, кор. 4, лит. А по Витебскому пр.)	1 313	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	440,0	автосервис	0,335
Витебский пр., уч. 1, (юго-вост. д. 17, кор. 4, лит. Б, по Витебскому пр.)	5 304	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	0,0	открытая стоянка легковых автомобилей, автосервис	0,000
Витебский пр., 17, кор. 1, лит. А	4 914	Для размещения объектов торговли	3 950,5	автосалон (продажа), автосервис, СТО	0,813
			45,4	котельная	
Витебский пр., уч. 1, (зап. д. 17, кор. 4, лит. А по Витебскому пр.)	3 337	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	0,0	открытая стоянка легковых автомобилей, автосервис	0,000
Витебский пр., уч. 1, (зап. д. 17, кор. 1, лит. Д по Витебскому пр.)	2 639	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	0,0	открытая стоянка легковых автомобилей, автосервис	0,000



Адрес ЗУ	Площадь ЗУ, кв. м	ВРИ	Общая пл. зданий, кв. м	Функциональное назначение зданий, ЗУ	Коэфф. застроенности
Витебский пр., 17, кор. 2, лит. А	3 478	Для размещения объектов транспорта (АЗС и АГЗС)	596,9	АЗС	0,172
Витебский пр., 17, кор. 4, лит. А	2 188	Для размещения объектов транспорта (АЗС и АГЗС)	80,4	АЗС	0,093
			122,3	АЗС	
<b>Итого по объекту:</b>	<b>23 173</b>		<b>5 235,5</b>		<b>0,226</b>

Источник: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, обработка ГУП «ГУИОН»



Источник: КИО, обработка ГУП «ГУИОН»

**Рисунок** Распределение объемов площадей земельных участков в автоцентре «Мерседес-Бенц»

**Таблица**– Распределение объемов площадей земельных участков по категориям ВРИ и функциональному назначению в автоцентре «Рольф Витебский» (Московский район, Витебский пр., д. 17, кор. 6).

Адрес ЗУ	Площадь ЗУ, кв. м	ВРИ	Общая пл. зданий, кв. м	Функциональное назначение зданий, ЗУ	Коэфф. застроенности
Витебский пр., уч. 174, (вост. д. 17, кор. 6, лит. Б)	1 000	Для размещения складских объектов	0,0	открытая стоянка легковых автомобилей, автосервис	0,000
Витебский пр., уч. 114, (возле д. 17, кор. 6, лит. Б)	3 026	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	0,0	открытая стоянка легковых автомобилей	0,000
Витебский пр., уч. 164, (у д. 17, кор. 6, лит. Б)	4 534	Для размещения объектов транспорта (под гаражи и автостоянки)	0,0	открытая стоянка легковых автомобилей	0,000
Витебский пр., 17, кор. 6, лит. Б	22 261	Для размещения объектов транспорта (под предприятия)	2 789,7	автосалон, автосервис, СТО	0,237

Адрес ЗУ	Площадь ЗУ, кв. м	ВРИ	Общая пл. зданий, кв. м	Функциональное назначение зданий, ЗУ	Кэфф. застроенности
		автосервиса)	2 435,8	автосалон (продажа б/у авто), автосервис, СТО	
			52,6	котельная	
Витебский пр., уч. 1, (вост. д. 17, кор. 6, лит. Б по Витебскому пр.)	315	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	0,0	открытая стоянка легковых автомобилей, автосервис	0,000
<b>Итого по объекту:</b>	<b>31 136</b>		<b>5 278,1</b>		<b>0,170</b>

Источник: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, обработка ГУП «ГУИОН»



Источник: КИО, обработка ГУП «ГУИОН»

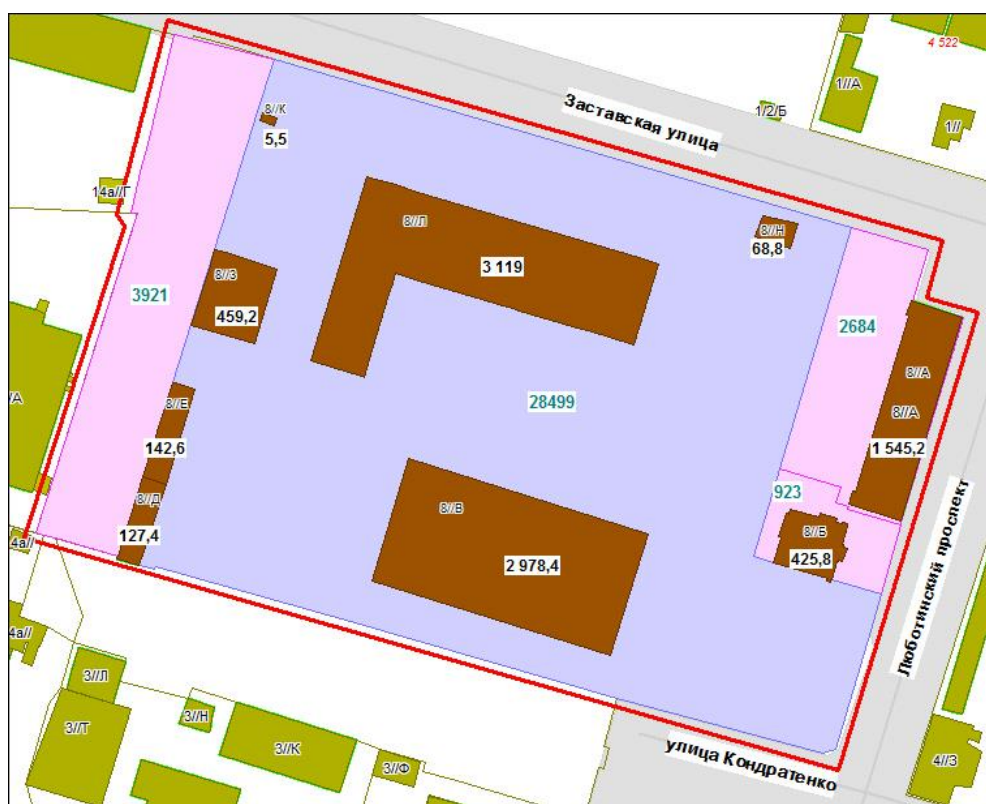
Рисунок Распределение объемов площадей земельных участков в автоцентре «Рольф Витебский»

**Таблица**– Распределение объемов площадей земельных участков по категориям ВРИ и функциональному назначению в автосервисе «Автекс» (Московский район, Люботинский пр., д. 8).

Адрес ЗУ	Площадь ЗУ, кв. м	ВРИ	Общая пл. зданий, кв. м	Функциональное назначение зданий, ЗУ	Кэфф. застроенности
Люботинский пр., д. 8, лит. Л	28 499	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	2 978,4	автосервис, СТО	0,242
			127,4	автосервис	
			142,6	автосервис	
			459,2	котельная	
			5,5	проходная	
			3 119,0	адм. корпус, автосервис, СТО	
			68,8	трансф. подстанция	

Адрес ЗУ	Площадь ЗУ, кв. м	ВРИ	Общая пл. зданий, кв. м	Функциональное назначение зданий, ЗУ	Кэфф. застроенности
Люботинский пр., д. 8, лит. А	2 684	Для размещения объектов транспорта (за исключ. АЗС и АГЗС, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок)	1 545,2	адм. корпус, автосервис, СТО	0,576
Люботинский пр., д. 8, лит. Б	923	Для размещения объектов транспорта (за исключ. АЗС и АГЗС, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок)	425,8	пункт приемки автомобилей	0,461
Люботинский пр., уч. 101, (у д. 8, лит. З)	3 921	Для размещения объектов транспорта (за исключ. АЗС и АГЗС, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок)	0,0	открытая стоянка грузовых автомобилей, автосервис	0,000
<b>Итого по объекту:</b>	<b>36 027</b>		<b>8 871,9</b>		<b>0,246</b>

Источник: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, обработка ГУП «ГУИОН»



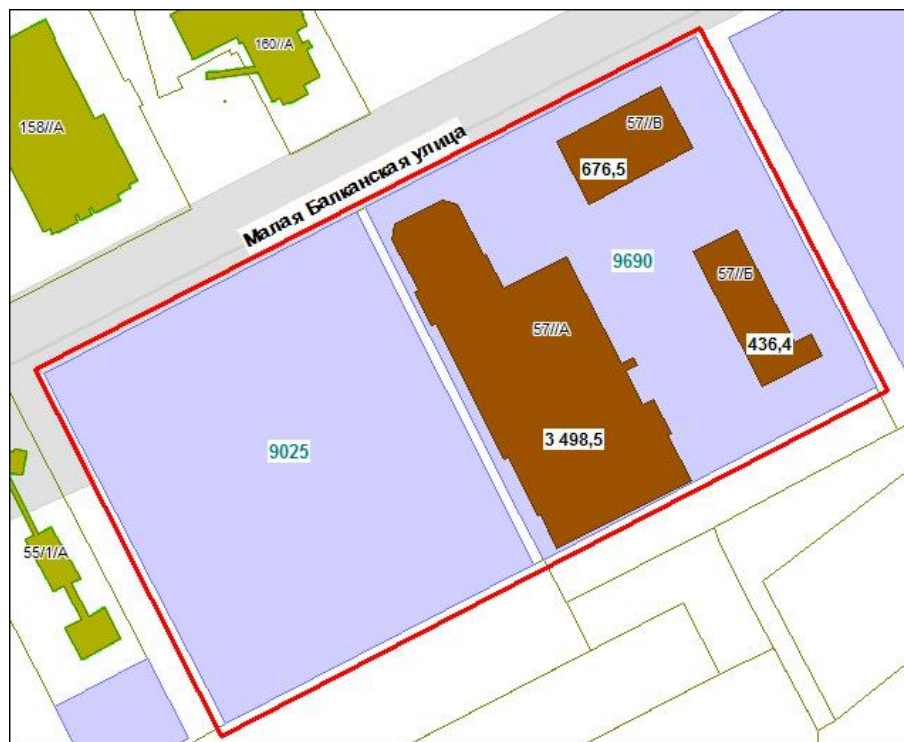
Источник: КИО, обработка ГУП «ГУИОН»

**Рисунок Распределение объемов площадей земельных участков в автосервисе «Автекс»**

**Таблица** – Распределение объемов площадей земельных участков по категориям ВРИ и функциональному назначению в автоцентре «Лада-центр Купчино» (Фрунзенский район, Малая Балканская ул., д. 57).

Адрес ЗУ	Площадь ЗУ, кв. м	ВРИ	Общая пл. зданий, кв. м	Функциональное назначение зданий, ЗУ	Кэфф. застроенности
Малая Балканская ул., д. 57, лит. А	9 690	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	3 498,5	автосервис, СТО	0,476
			436,4	автосервис	
			676,5	автосалон (продажа)	
Малая Балканская ул., уч. 1, (юго-зап. д. 57, лит. А, по М. Балканской ул.)	9 025	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	0,0	открытая стоянка легковых и грузовых автомобилей, автосервис	0,000
<b>Итого по объекту:</b>	<b>18 715</b>		<b>4 611,4</b>		<b>0,246</b>

Источник: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, обработка ГУП «ГУИОН»



Источник: КИО, обработка ГУП «ГУИОН»

**Рисунок Распределение объемов площадей земельных участков в автоцентре «Лада-центр Купчино»**

**Таблица**– Распределение объемов площадей земельных участков по категориям ВРИ и функциональному назначению в автоцентре «Ситроен центр» (Пушкинский район, Пулковское ш., д. 70).

Адрес ЗУ	Площадь ЗУ, кв. м	ВРИ	Общая пл. зданий, кв. м	Функциональное назначение зданий, ЗУ	Коэфф. застроенности
пос. Шушары, терр. предприятия 'Шушары', уч. 408, (Пулковский)	18 695	Для размещения объектов коммерческой деятельности	2 262,1	автосалон (продажа)	0,406
			3 000,0	автосалон (продажа)	
			1 167,3	автосервис, СТО	
			1 067,0	автосервис	
			65,6	котельная	
		20,0	БКПТ		
пос. Шушары, терр. предприятия 'Шушары', уч. 407, (Пулковский)	9 586	Для размещения коммерческих объектов	700,0	АЗС	0,073
<b>Итого по объекту:</b>	<b>28 281</b>		<b>8 282,0</b>		<b>0,293</b>

Источник: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, обработка ГУП «ГУИОН»



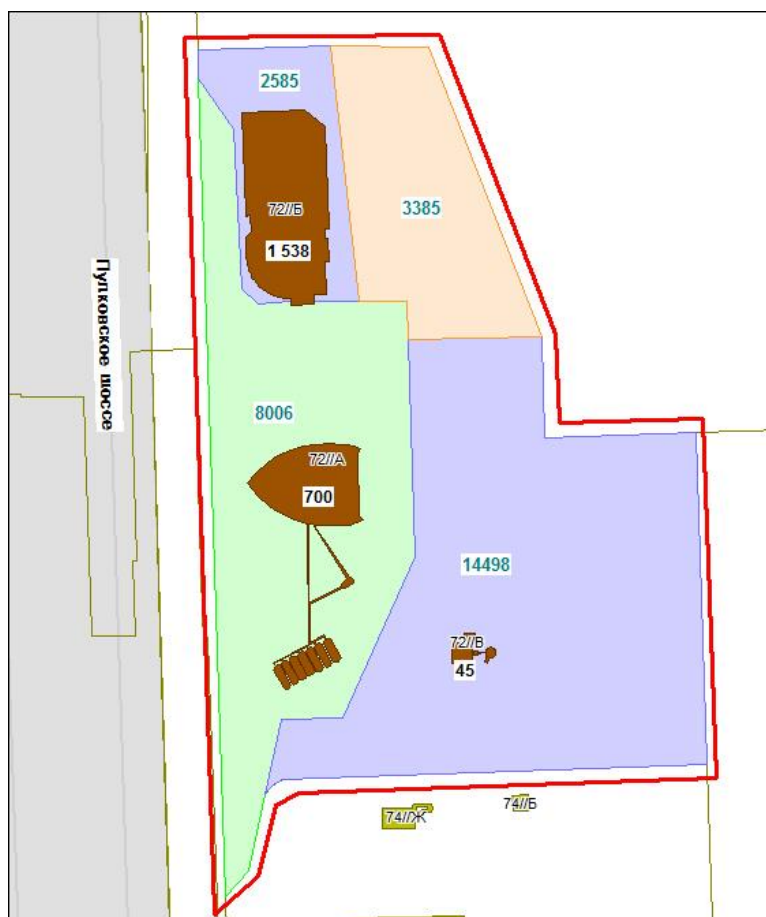
Источник: КИО, обработка ГУП «ГУИОН»

**Рисунок** Распределение объемов площадей земельных участков в автоцентре «Ситроен центр»

**Таблица**– Распределение объемов площадей земельных участков по категориям ВРИ и функциональному назначению в автосервисе «Лонмади» (Пушкинский район, Пулковское ш., д. 72).

Адрес ЗУ	Площадь ЗУ, кв. м	ВРИ	Общая пл. зданий, кв. м	Функциональное назначение зданий, ЗУ	Кэфф. застроенности
Пулковское ш., уч. 1 (сев д. 72, лит. А по Пулковскому ш.)	2 585	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	1 538,0	автосервис, СТО	0,595
Пулковское ш., уч. 1 (вост д. 72, лит. А по Пулковскому ш.)	14 498	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)	45,0	котельная	0,003
Пулковское шоссе, дом 72, лит. А	8 006	Для размещения объектов транспорта (АЗС и АЗГС)	700,0	АЗС	0,087
пос. Шушары, терр. предприятия 'Шушары', уч. 409, (Пулковский) - часть ЗУ общ пл. 19 239 кв. м	3 385	для размещения объектов коммерческой деятельности	0,0	открытая стоянка строительной техники и грузовых автомобилей, автосервис	0,000
<b>Итого по объекту:</b>	<b>28 474</b>		<b>2 283,0</b>		<b>0,080</b>

Источник: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, обработка ГУП «ГУИОН»



Источник: КИО, обработка ГУП «ГУИОН»

**Рисунок Распределение объемов площадей земельных участков в автосервисе «Лонмади»**

### Ценообразующие факторы

На рынке земельных участков под размещение объектов транспорта (гажи, автостоянки, предприятия автосервиса) по совокупности весов факторов наибольшее значение имеет группа факторов, характеризующих местоположение земельного участка в городе, а наиболее значимыми факторами являются: коммерческая привлекательность местоположения (плотность населения, проживающего в районе окружения, близость земельного участка к центру города, влияние локальных центров и основных магистралей).

**Таблица** - Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость наделов для земельных участков под размещение объектов транспорта (по степени значимости)

Характеристика	Вес	Группа факторов*
Плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка	0,25	2
Близость земельного участка к центру города	0,11	3
Влияние локальных центров (метро, ж/д, другие)	0,10	3
Влияние основных магистралей	0,10	3
Удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте	0,08	3
Площадь земельного участка, кв. м	0,07	1а
Удобство подъезда к земельному участку на общественном транспорте	0,05	3
Наличие и качество въезда на участок	0,03	16
Наличие электроснабжения	0,03	16
Наличие в окружении участка специально организованных мест для парковки автомобильного транспорта	0,03	2
Отсутствие обременений, установленных Законом Санкт-Петербурга об охранных зонах	0,02	1а
Отсутствие ограничений по предельной высоте застройки (разрешённая высота застройки)	0,02	16
Оснащенность района окружения земельного участка объектами торгово-бытового	0,02	2

Характеристика	Вес	Группа факторов*
обслуживания (торговля, общественное питание, бытовое обслуживание и т.п.)		
Наличие канализации	0,02	16
Рельеф участка (отсутствие неровностей)	0,02	16
Наличие водоснабжения	0,02	16
Наличие теплоснабжения	0,02	16
Наличие газоснабжения	0,01	16
Озелененность района окружения и наличия мест рекреации	0,01	2
Архитектурно-градостроительная и историко-культурная привлекательность района окружения	0,01	2
Отсутствие угрозы затопления земельного участка при наводнениях	0,01	16
* группировка ценообразующих факторов: 1а - Локальные факторы, идентифицирующие объект оценки (обязательные); 1б - Локальные факторы, характеризующие объект оценки с позиций физических и юридических условий осуществления деятельности на земельном участке; 2 - Факторы, характеризующие качество среды в локальном окружении земельного участка; 3 - Факторы, характеризующие местоположение земельного участка в городе.		

Источник: ГУИОН (экспертный опрос)

Особый интерес представляют небольшие наделы (от 700 до 1 500 кв. м) под автосервисы (мойки, шиномонтаж, придорожный общепит). В таких случаях цена квадратного метра может достигать 7 000-10 000 руб.

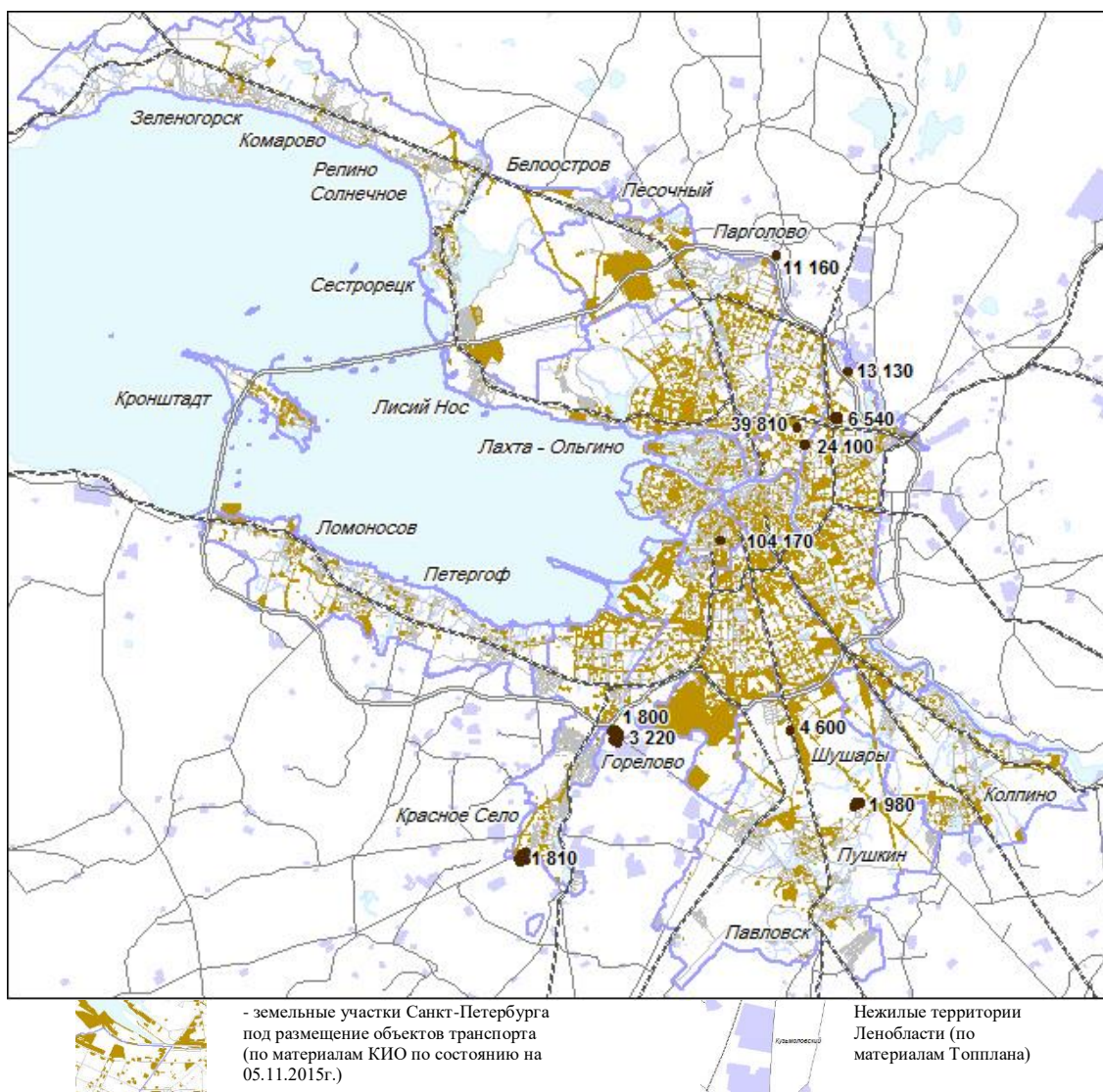
В 3-4 квартале 2016 года средняя стоимость земельных участков, предназначенных для строительства объектов транспорта, составила 15 705 руб./кв. м (от 1 700 до 107 100 руб./кв. м).

**Таблица** - Предложение участков под объекты транспорта на вторичном рынке Санкт-Петербурга и Ленобласти (не более 3 км от границ Санкт-Петербурга или КАД) в 3-4 квартале 2015 года

Адрес по объявлению	Кол-во ЗУ в лоте	Функция использования по объявлению	Цена по объявлению	Площадь ЗУ, га	Цена, руб./кв. м
ЛО, Ломоносовский р-н, пос. Горелово, Волхонское ш., (уч. 2)	1	логистический комплекс, центр по продаже и обслуживанию автомобилей	1 800 руб. за кв. м	3,94	1 800
СПб, Красносельский р-н, г. Красное Село, Кингисеппское ш., уч. 19	1	объекты производственно-складского назначения, инж. инфраструктуры 4-5 кл. опасности, объекты ОДЗ, объекты транспорта	400 млн. руб.+ комиссионные (2%)	22,50	1 813
СПб, Пушкинский р-н, пос. Шушары, терр. предпр. «Ленсоветовское», участок 61, уч. 68	2	БЦ; ТРК; объекты досуга и развлечений; ФОК; гостиница; жилой дом; складской комплекс; АЗС; автосервис, автомойки; стоянка внешнего груз. транспорта	170 млн. руб.	8,61	1 975
ЛО, Ломоносовский р-н, пос. Горелово, 1-я линия Волхонского ш.	3	Склад, предприятия автосервиса, дилерский центр по продаже и обслуживанию автотранспорта	2 000 руб. за кв. м	6,70	2 000
ЛО, Ломоносовский р-н, пос. Горелово, Волхонское ш., (уч. 1 и 2)	1	логистический комплекс, центр по продаже и обслуживанию автомобилей, ТРК	142,37 млн. руб. + % комиссии (2%)	6,19	2 346
ЛО, Ломоносовский р-н, пос. Горелово, Волхонское ш., (уч. 1)	1	логистический комплекс, центр по продаже и обслуживанию автомобилей, ТРК	58,5 млн. руб. + % комиссии (2%)	2,25	2 652
ЛО, Ломоносовский р-н, п/з Горелово, Волхонское ш.	1	предприятия 4-5 классов опасности; складские логистические комплексы; объекты автосервиса	49 долл. США за кв. м	10,00	3 218
СПб, Пушкинский р-н, пос. Шушары, терр. предпр. 'Шушары', уч. 563, (Центральный)	1	Автомойка, шиномонтаж, стоянка грузового автотранспорта, склад	70 долл. США за кв. м	0,50	4 597
СПб, Красногвардейский	1	промышленно-логистический	300 млн. руб.	4,59	6 540

Адрес по объявлению	Кол-во ЗУ в лоте	Функция использования по объявлению	Цена по объявлению	Площадь ЗУ, га	Цена, руб./кв. м
р-н, терр. предпр. «Ручьи», уч. 73 (Беляевка)		комплекс, автосалон, предприятие автосервиса, АЗС, складской, торговый, офисный и гостиничный комплекс			
ЛО, Всеволожский р-н, около ТЦ «Мега-Парнас»	1	Автотранспортное предприятие, склад	170 долл. США за кв. м	0,30	11 164
СПб, Красногвардейский р-н, терр. предпр. «Ручьи», (уч. 134)	1	Шиномонтаж, СТО	200 долл. США за кв. м	0,46	13 135
СПб, Калининский р-н, Ключевая улица, д. 32, лит. А	1	Торговый комплекс, предприятие автосервиса	95 млн. руб.	0,39	24 099

Источник: порталы - zetvopros.ru, peterland.ru, emls.ru, обработка ГУП «ГУИОН»



Источник: порталы - zetvopros.ru, peterland.ru, emls.ru, обработка ГУП «ГУИОН»  
**Рисунок Предложения участков под объекты транспорта в Санкт-Петербурге и Ленобласти, руб./кв. м**

### Выводы:

Инвестиции в земельные участки за 1,5 года сократились более, чем на 70%. За год сегмент сделок с земельными участками сократился на 34% и в 1 полугодии 2016 года составил 78 млн. долл. США.



Дисконт при продаже земельных участков различного назначения варьируются в диапазоне от 5 до 50% от стоимости участка, земли под производственно-складскую застройку продаются с дисконтом 20-40%, под общественно-деловую и жилую застройку – от 5% до 30%.

Во 2 квартале 2016 года средняя цена предложения земельных участков под общественно-деловую застройку в Санкт-Петербурге выросла относительно 1 квартала 2016 года на 4,3%.

Средняя цена предложения земельных участков под общественно-деловую застройку во 2 квартале 2016 года в Санкт-Петербурге составила:

- на первичном рынке удельная цена единственного проданного на торгах ФИ земельного участка составила 2 704 руб./кв. м;
- на вторичном рынке земли:
  - продажа земельного участка, со зданиями под редевелопмент/реконструкцию – 78 771 руб./кв. м (от 10 827 до 243 506 руб./кв. м);
  - продажа земельного участка без построек или со зданиями под снос – 21 518 руб./кв. м (от 1 271 руб./кв. м до 193 199руб./кв. м).

При общем падении спроса интерес к хорошим предложениям (участкам с удачной локацией, большими людскими и автомобильными трафиками) устойчив;

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

Предложения для торгового или многофункционального использования располагается по всему городу достаточно равномерно, основная масса участков делового назначения сосредоточена в центральных районах города.

Средний размер земельного участка под размещение автосервиса составляет 3 011 кв. м (диапазон от 10 до 110 000 кв. м).

Средний коэффициент застроенности земельных участков под размещение автосервиса составляет 0,504 (диапазон 0,004-1,826). Для земельных участков большой площади (от 20 000 кв. м) средний коэффициент застроенности составляет 0,295 (диапазон 0,135-0,703).

Средняя стоимость участков на вторичном рынке земли Санкт-Петербурга под общественно-деловую застройку (продажа земельного участка без построек или со зданиями под снос) составила: 20 800 руб./кв. м (от 1 271 руб./кв. м до 193 199руб./кв. м).

Основными ценообразующими факторами для земельных участков под размещение объектов транспорта являются:

- 1) Местоположение:
  - плотность населения, проживающего в районе окружения земельного участка;
  - близость земельного участка к центру города;
  - влияние локальных центров (близость к станциям метро, ж/д и др.);
  - влияние основных магистралей (в том числе расположение в первой или второй линии застройки);
- 2) Наличие инженерных коммуникаций;
- 3) Удобство подъезда к земельному участку на автомобильном транспорте;
- 4) Площадь земельного участка, кв. м.

Средняя стоимость земельных участков, предназначенных для строительства объектов транспорта, составила 15 705 руб./кв. м (от 1 700 до 107 100 руб./кв. м).

Особый интерес представляют земельные участки под размещение автосервиса (СТО, мойка, шиномонтаж, придорожный общепит) – цены на небольшие наделы (от 700 до 1 500 кв. м) находятся на уровне 1800-13 000 руб./кв. м.

#### 7.4.1. Анализ рынка отдельно стоящих зданий во 2 квартале 2018 года

Доля инвестиций в недвижимость Санкт-Петербурга, постепенно увеличившаяся с 2015 года, по итогам I полугодия 2018 года достигла 43% (\$500 млн.), что является максимальным уровнем за историю развития рынка<sup>10</sup>. Специалисты рынка прогнозируют продолжение роста объема инвестиций в недвижимость, поскольку объем сделок на стадии переговоров достаточно велик. Среди сделок – купля-продажа уже существующих объектов, как встроенных помещений, так и отдельно стоящих зданий.

ГУП «ГУИОН» с 2006 года ведет мониторинг предложений и сделок по аренде и продаже помещений нежилого фонда и отдельно стоящих зданий на рынке. Анализ предложений и сделок по рынку помещений нежилого фонда и отдельно стоящих зданий проводится по результатам мониторинга за текущий квартал.

Мониторинг рынка отдельно стоящих зданий коммерческого использования за 2 квартал 2018 года включил 31 объект общей площадью 23 104,8 кв. м, в том числе 4 объекта аренды (1064,6 кв. м) и 27 объектов продажи (22040,2 кв. м).

#### Предложение

Продажа зданий в Санкт-Петербурге производится среди разных категорий строений: общественных, административных, производственных, складских и др. Покупка, продажа и аренда отдельно стоящего здания актуальна для всех видов бизнеса. В покупке заинтересованы крупные и средние компании, а также инвестиционные группы и частные инвесторы. Подавляющее большинство отдельно стоящих зданий, предлагаемых в аренду и выставленных на продажу, является историческими зданиями высотой не более 5 этажей, прошедшими капитальный ремонт или реконструкцию, часть этих зданий имеет внутренний двор и (или) открытую парковку.

К числу таких зданий можно отнести бывшие жилые дома и объекты социального назначения (например, детские сады, школы, прачечные, дома быта, общественные туалеты, водонапорные башни и т.п.), а также бывшие и действующие административные здания (по сути своей они являются бизнес-центрами класса «С» и ниже), деловые комплексы и производственно-складские объекты (фабрики, заводские цеха и т. д.).

Что касается комплексной аренды и купли-продажи отдельно стоящих зданий (ОСЗ), то предложения такого рода на рынке недвижимости Санкт-Петербурга постепенно растут.

Во 2 квартале 2018 года отдельно стоящие здания, представленные на рынке аренды и купли-продажи, преимущественно находились в нормальном (90 % от общего числа), удовлетворительном (7 %) и отличном (3%) состоянии.



Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (eMLS.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

#### Рисунок . Отдельно стоящие здания, представленные на рынке аренды и купли-продажи по состоянию помещений во 2 квартале 2018 года, %

Доля предложения отдельно стоящих зданий Санкт-Петербурга, расположенных в центральных районах Санкт-Петербурга (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный), составляла 27,5 % от общего числа представленных на рынке. В удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Красногвардейском, Красносельском,

<sup>10</sup> <http://maris-spb.ru/files/>

Московском, Невском, Приморском, Фрунзенском) доля составила 71,7 %, в периферийных районах (Колпинском, Кронштадтском, Курортном, Петродворцовом) 0,8 % (рисунок .2.).



Источник: порталы объявлений об аренде и продаже встроенных помещений (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

**Рисунок . Доля предложения отдельно стоящих зданий по районам Санкт-Петербурга во 2 квартале 2018 года, %**

### Ценовые характеристики

#### Ценообразующие факторы

Основные ценообразующие факторы отдельно стоящих зданий различаются в зависимости от их назначения. Для сегмента торговли основными ценообразующими факторами являются:

- местоположение (приближенность к центру города, престижность адреса и т.д.);
- высокая «проходимость» места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.;
- формат арендатора (узкоспециализированные торговые форматы или форматы, предлагающие покупателям комплекс товаров и услуг, например: DIY, house-keeping, on stop shopping, outlet, ритейл-парк);
- функция арендатора (розничная торговля, общественное питание, развлечения, сфера услуг и т.д.) и степень его значимости для арендодателя (якорная функция<sup>11</sup>);
- специализация арендатора/покупателя (наиболее высокие арендные ставки и цены устанавливаются для арендаторов, занимающих небольшие площади: салоны сотовой связи, ювелирные магазины, операторы снековой продукции,<sup>12</sup> маникюрные и парикмахерские салоны, магазины бижутерии и аксессуаров, цветочные магазины, салоны оптики, магазины подарков, сувенирные лавки и т.п.);
- площадь и планировка;
- этажность.

Для зданий офисного назначения основными ценообразующими факторами являются:

- класс (определяет состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.);
- доступность с точки зрения удобства подхода/подъезда для персонала и клиентов;
- наличие охраняемой парковки и ее характеристики (подземная/наземная, открытая/закрытая и т.д.);
- уровень контроля доступа (наличие вневедомственной охраны, сторожа, пропускной системы и т.д.);
- наличие провайдера услуг связи.

В сегменте зданий производственно-складского назначения к основным ценообразующим факторам относятся:

<sup>11</sup> Функция якорного арендатора, выполняемая специализированным магазином или группой магазинов, заключается в генерации людских потоков, то есть в привлечении посетителей и определении специфики торгового центра.

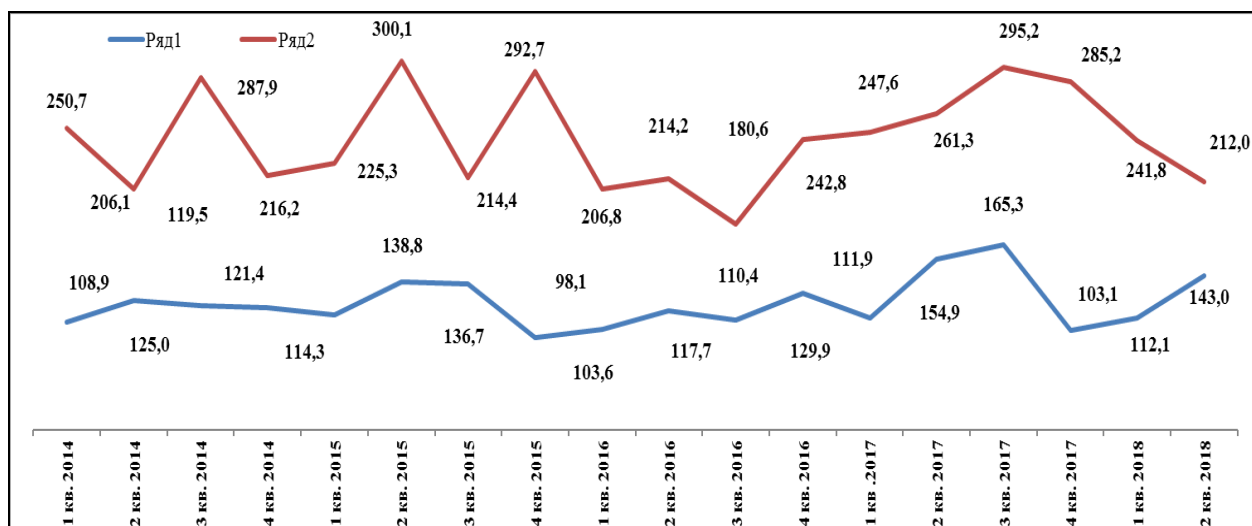
<sup>12</sup> Шоколад, марципан, орехи, мармелад, чипсы, попкорн, сухарики, суши и т. д.

- состояние (внутренняя отделка и техническое состояние, требующие или не требующие дополнительных материальных и временных затрат на ремонт);
- планировка и площадь помещений (небольшие по площади помещения более востребованы, срок их экспозиции меньше, а запрашиваемые арендные ставки и цены за них выше, чем за аналогичные, но более крупные объекты);
- высота потолков (помещения с большей высотой потолка более востребованы в связи с их высокой функциональностью);
- наличие элементов благоустройства и коммуникаций (электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации);
- тип входа (как правило, отдельный или общий со двора или через проходную);
- обеспечение погрузо-разгрузочных работ (оснащенность грузовыми лифтами, кранами, тельферами, подъездными путями для различных видов транспорта, а также наличие погрузчиков).

### Арендные ставки и цены

#### Арендные ставки

Во 2 квартале 2018 года относительно 1 квартала 2018 года на рынке отдельно стоящих зданий уровень арендных ставок повысился на 27,5 %, уровень цен продаж понизился на 12,3 % (рисунок 3.).



Источник: порталы объявлений об аренде и продаже отдельно стоящих зданий (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

**Рисунок . Динамика арендных ставок и цен за ОСЗ, (ряд 1-аренда, ряд 2-продажа) %**

Во 2 квартале 2018 года средняя ставка аренды отдельно стоящих зданий составила:

- в сегменте торговой недвижимости – 1332 (1028 -1637) руб./кв. м в мес.;
- в сегменте офисной недвижимости – 980 (960-1000) руб./кв. м в мес.;
- в сегменте производственно-складской недвижимости 1 000 руб./кв. м в мес., (таблица 1).

**Таблица . - Средние арендные ставки (диапазоны) на ОСЗ во 2 квартале 2018 года**

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.					
	торговые ОСЗ		офисные ОСЗ		производственно-складские ОСЗ	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	-	-	-	-	-	-
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красносельский, Невский, Красногвардейский, Московский, Приморский, Фрунзенский)	1332	1028-1637	980	960-1000	1000	-

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.					
	торговые ОСЗ		офисные ОСЗ		производственно-складские ОСЗ	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	-	-	-	-	-	-

Источник: порталы объявлений об аренде и продаже отдельно стоящих зданий (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

### Цены

Средняя цена продажи отдельно стоящих зданий во 2 квартале 2018 года составила<sup>13</sup>:

- в сегменте торговой недвижимости – 143 523 (75 897 – 315 294) руб./кв. м;
- в сегменте офисной недвижимости 110 971 (60 744 – 334 308) руб./кв. м;
- в сегменте производственно-складской недвижимости – 70 150 (42 200 – 90 675) руб./кв. м (таблица).

Таблица . - Средние цены (диапазоны) за ОСЗ во 2 квартале 2018 года

Районы	Цена, руб./кв. м					
	торговые ОСЗ		офисные ОСЗ		производственно-складские ОСЗ	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Петроградский, Василеостровский, Центральный)	153 034	111 653-194 415	157 218	69 061-334 308	58 057	42 200-73 913
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	119674	75 897-168 871	90417	60 744-168 871	76 197	59 785-90 675
Периферийные районы (Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	315 294	-	-	-	-	-

Источник: порталы объявлений об аренде и продаже отдельно стоящих зданий (emls.ru, avito.ru, restate.ru, beboss.ru и др.), обработка ГУП «ГУИОН»

### Операционные расходы и тарифы на коммунальные услуги

Составляющие операционных расходов:

- охрана внешней территории;
- эксплуатация центрального инженерного оборудования;
- уборка внешней территории, а также сбор, вывоз и утилизация снега;
- страхование имущества (страхование ответственности арендатора перед третьими лицами);
- вознаграждение управляющей компании<sup>14</sup>.

Вышеперечисленные статьи операционных расходов связаны с деятельностью управляющих компаний по эксплуатации крупных коммерческих объектов (бизнес-центров, торговых комплексов и др.).

При аренде отдельно стоящих зданий без привлечения управляющей компании эксплуатационные и другие подобные расходы оплачиваются арендатором либо самостоятельно, либо включены в арендную плату согласно договору аренды. Платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), как правило, оплачиваются арендатором отдельно.

На практике под эксплуатационными расходами понимаются расходы, связанные с использованием имущества. Операционные же включают, помимо эксплуатационных, также расходы, связанные с владением имуществом (налог на имущество, земельные платежи, страхование имущества).

С 01 января 2016 года налог на имущество рассчитывается, исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости. Налоговая ставка в отношении объектов недвижимого

<sup>13</sup> Цены включают стоимость земельных участков под зданиями.

<sup>14</sup> <http://www.cre.ru/journalnews/4408>.

имущества в 2018-2019 годах в Санкт-Петербурге составляет 1 процент от их кадастровой стоимости объекта.<sup>15</sup>

Взнос на капитальный ремонт, на основании Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 12.12.2017 N 1007 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2018 году», составляет 3-4 руб./кв. м общей площади помещений в месяц в зависимости от типа строения.<sup>16</sup>

Процент недозагрузки помещений и потерь от недосбора арендной платы рассчитывается по формуле:

$$V = K_n \times \frac{n_f}{n_o},$$

где:

V - недозагрузка помещений, %;

$K_n$  - коэффициент оборачиваемости арендных площадей, отражающий долю арендных площадей, на которых в течение определенного срока происходит смена арендаторов, %;

$n_f$  - число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов, мес.;

$n_o$  - общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.<sup>17</sup>

Общее число арендных периодов определяется средней продолжительностью сроков арендных договоров. Срок аренды коммерческой недвижимости может составлять от 11 мес. до 5 лет. Период, необходимый для поиска новых арендаторов, на основании анализа рыночной информации, полученной от риелторов, составляет в среднем от 3 месяцев до 1 года. При минимальном значении срока аренды в размере 11 мес. и сроке экспозиции - 3 месяца процент потерь от недозагрузки офисных помещений составит 27%, при максимальном значении срока аренды в течение 5 лет и сроке экспозиции - 12 месяцев процент потерь от недозагрузки офисных помещений составит 20%.

Платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло и водоснабжение и т.п.), как правило, оплачиваются арендатором дополнительно.

Тарифы на коммунальные услуги, в том числе для промышленных потребителей, устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга (таблица ниже).

**Таблица . - Тарифы на коммунальные услуги для потребителей<sup>18</sup>**

Наименование коммунальной услуги	Тариф
	с 01.01.2018 по 30.06.2018
Холодное водоснабжение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в том числе:	
– питьевая вода, руб./куб. м,	30,69 (без НДС)
– техническая холодная вода, руб./куб. м	5,54 (без НДС)
Тариф на тепловую энергию	1 678,72 руб./Гкал (с НДС)
Электроснабжение (единые/котловые тарифы), в том числе:	
– одноставочный тариф, руб./кВт ч	4,32 (с НДС)
– Тариф, дифференцированный по двум зонам суток руб./кВт ч	
– дневной	4,55 (с НДС)
– ночной	2,62 (с НДС)
Утилизация и захоронение твердых бытовых отходов СПб ГУП «Завод по механизированной переработке бытовых отходов» и ООО «Новый свет - ЭКО», руб./т.:	767,04 -778,77(без НДС)

Источники: Распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 30.12.2014 № 625-р (ред. от 27.12.2017 №276-р), № 235-р от 20.12.2017, № 250-р от 27.12.2017, № 240-р от 20.12.2017.

Во 2 квартале 2018 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

- для торговых помещений – 106,8-133,6 руб./кв. м;
- для офисных помещений – 53,4-80,2 руб./кв. м;

<sup>15</sup> Закон Санкт-Петербурга от 29.11.2017 N 783-130 О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О налоге на имущество организаций» и Закон Санкт-Петербурга «О налоге на имущество физических лиц в Санкт-Петербурге» (принят ЗС СПб 29.11.2017)

<sup>16</sup> Постановление Правительства СПб от 12.12.2017 N 1007 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2018 году»

<sup>17</sup> <http://www.econgood.ru/ecogols-386-5.html>

<sup>18</sup> <https://www.gov.spb.ru/helper/tarif/tarify-2018-goda/>, <http://www.tarifspb.ru/tariffs/document/1142/>

- для складских помещений – 26,8-40,0 руб./кв. м;
- для многофункциональных помещений – 93,4-106,8 руб./кв. м.

### **Выводы:**

Во 2 квартале 2018 года относительно 1 квартала 2018 года на рынке отдельно стоящих зданий уровень арендных ставок повысился на 27,5 %, уровень цен продаж понизился на 12,3 %.

Во 2 квартале 2018 года средняя ставка аренды отдельно стоящих зданий составила:

- в сегменте торговой недвижимости – 1 332 (1 028 -1 637) руб./кв. м в мес.;
- в сегменте офисной недвижимости – 980 (960-1 000) руб./кв. м в мес.;
- в сегменте производственно-складской недвижимости 1 000 руб./кв. м в мес.

Средняя цена продажи отдельно стоящих зданий во 2 квартале 2018 года составила:

- в сегменте торговой недвижимости – 143 523 (75 897 – 315 294) руб./кв. м;
- в сегменте офисной недвижимости 110 971 (60 744 – 334 308) руб./кв. м;
- в сегменте производственно-складской недвижимости – 70 150 (15 200 – 90 675) руб./кв.

м.

### **7.3.3. Рынок автосервисов и автосалонов**

#### **Структура рынка**

**Специализированные центры – дилеры.** Верхний сегмент рынка (20–25 %) занимают сервисы при дилерских центрах, специализирующиеся на обслуживании конкретных марок автомобилей (не обязательно купленных в данном салоне). Они получают от производителей необходимую информацию о машине, технологии ремонта, запчасти. Генеральное представительство завода – изготовителя регламентирует размер сервисных площадей, оборудование (прежде всего диагностическое), уровень квалификации персонала. Подобный подход к делу повышает не только качество сервиса, но и его цену. Так, средняя стоимость нормы – часа в дилерском сервисе может быть вдвое дороже, чем в других автосервисах. Поэтому, как только заканчивается срок гарантийного обслуживания (как правило, два – три года в зависимости от марки автомобиля), половина клиентов дилерских автосервисов уходит от них в поисках более дешевых автомастерских. Однако достаточно большой сегмент потребителей продолжают обслуживаться у официальных дилеров в течении длительного времени.

**Универсальные или специализированные крупные станции технического обслуживания.** Многие из них являются наследниками государственных автосервисов советского периода или созданы как коммерческие подразделения на территории крупных автобаз.

Сегодня на их долю приходится около 20 % рынка услуг по обслуживанию легкового автотранспорта. Универсальность – как преимущество, так и недостаток подобных сервисов. Несмотря на достаточную техническую оснащенность и профессионализм персонала невозможно одинаково качественно отремонтировать «Mercedes», «Mazda», «Ford», «Opel», «Toyota», «Лады» и «КамАЗы».

Следует отметить, однако, что техническое обслуживание парка грузовиков, автобусов и другого крупного транспорта лежит главным образом именно на этих станциях – а это не менее 25 – 30 процентов всего парка, то есть крупный рынок. Наибольшим доверием автолюбителей на таких СТО пользуются отдельные участки или узкопрофильные подразделения, занятые, например, покраской или ремонтом двигателей.

**Мелкие частные станции технического обслуживания.** Большую часть рынка (порядка 50%) занимают независимые автосервисы. Они демонстрируют гибкую ценовую политику, поскольку не связаны с производителем соглашениями по оборудованию и персоналу. Рассчитаны, как правило, на несколько машино-мест. Их клиенты – постгарантийные иномарки и отечественные автомобили. Занимаются обычно определенными видами работ, поскольку каждому предпринимателю невыгодно покупать полный комплект специального дорогостоящего оборудования для решения всех проблем клиента, как в крупных СТО. Как выход из ситуации существует практика заключения договоров с коллегами, к кому и отправляются постоянные

клиенты за непрофильной услугой. Зачастую качество услуг вызывает сомнения, хотя в этом сегменте есть и безусловные лидеры, зарекомендовавшие себя на рынке безупречным качеством и гарантиями.

**Гаражные мастера** – люди, предлагающие свои услуги по объявлениям или занимающиеся частной практикой в гаражных кооперативах и на автостоянках. Они занимают устойчивые позиции в обслуживании преимущественно технически несложных отечественных автомобилей и занимают 10–15% рынка. Ремонт у них обходится потребителю намного дешевле, чем в специализированных автосервисах, но никто не может гарантировать качество.

Частные мастера «по вызову». Фактически являются разновидностью гаражных мастеров. Работают по частным объявлениям, с выездом на место. Качество их работ часто оставляет желать лучшего. Известно о многочисленных случаях мошенничества среди подобных мастеров.

Таким образом, с точки зрения масштаба предпринимательства львиную долю современного отечественного рынка услуг автосервиса формирует малый бизнес, что свидетельствует, с одной стороны, о его неразвитости (рынок не консолидирован, крупных игроков – безусловных лидеров нет), а с другой стороны – о низких барьерах для входа на рынок.

В свою очередь, с точки зрения специализации можно выделить следующие типы предприятий, работающие на отечественном рынке автосервисных услуг:

Простой ремонт, шиномонтаж/балансировка. Основная масса (свыше половины) российских автосервисов. Предполагает минимальные требования к квалификации персонала и сложности оборудования предприятия. Последнее может быть отечественного производства, слабо компьютеризировано. Еще одно характерное отличие от других типов автосервисов – минимальная площадь (достаточно 15 квадратных метров), благодаря чему на рассматриваемом рынке так много мелких игроков. Основные клиенты – владельцы отечественных легковых автомобилей старше 7 лет.

Покраска. Предприятия площадью от 40 квадратных метров. Покрасочные камеры, как правило, итальянского (реже немецкого) производства. Данная категория автосервисов ориентирована в равной мере, как на отечественные, так и на иностранные автомобили. Уровень квалификации персонала в целом выше, чем у предыдущей категории автосервисов.

Прочие специализированные автосервисы. Предполагают наличие специализированного компьютеризированного, как правило, дорогостоящего (один диагностический стенд по стоимости сравним с иномаркой среднего класса) оборудования, прежде всего диагностического (ремонт и диагностика двигателей, электрооборудования и прочие услуги). Максимально высокая квалификация персонала, нередко аттестованного крупнейшими фирмами – автопроизводителями. Основные клиенты – владельцы новых легковых автомобилей (до 7 лет).

Автостоянки. В этот сектор входят как крытые паркинги (подземные, многоэтажные, отдельностоящие, встроенные и т.д.) так и открытые автостоянки, которые также делятся на места хранения легковых и грузовых автомашин (реже смешанные). Число машиномест на автостоянках составляет порядка 23,5% от общего количества. На отдельно взятой стоянке их число колеблется от 100 до 300, а среднее составляет около 150. Стоимость хранения автомобиля на открытой автостоянке начинается от 2 000 руб. за 1 м/м в месяц до 5000 руб. за 1 м/м в месяц (в среднем по городу около 3 000 руб. за 1 м/м в месяц). Средняя заполняемость открытых автостоянок в центральных районах близка к 100%, в «спальных», периферийных районах заполняемость в среднем составляет 85%, считается что при заполняемости ниже 60% такой бизнес становится нерентабельным, так как ставки аренды земли от города под автостоянки довольно высока. Стоимость аренды машиномест в подземном паркинге жилого дома начинается от 3 000 руб. за 1 м/м в месяц, в отдельно стоящем многоуровневом паркинге от 2500 руб. за 1 м/м до 5500 руб. за 1 м/м в месяц.<sup>19</sup>

Автомойки. Автомобильные мойки – это может быть как самостоятельный бизнес так и сопутствующей услугой. Часто соседствует с автосервисными центрами, станциями технического обслуживания, транспортными предприятиями, АЗС и т.п.

<sup>19</sup> <http://vesco-consulting.ru/analytics/obzor-rynka-garazhej-i-stoyanok-v-sankt-peterburge>



В последние несколько лет набирают популярность автомойки самообслуживания. Автоматические мойки самообслуживания – это комплекс современного оборудования для бесконтактного удаления загрязнений с поверхности автомобиля. Водитель управляет аппаратом самостоятельно, оплачивая только время аренды. Главное преимущество подобного решения – существенно сниженные затраты на содержание персонала за счет сокращения числа мойщиков, кассиров и подсобных рабочих. Окупаемость подобного проекта – 2-2,2 года, рентабельность – 38-45%. Стоимость строительства от 8 000 Евро за 1 пост. Наиболее распространены автомойки на 5 - 10 постов. Стоимость аренды земельного участка под такой объект от 150 до 300 руб. за кв.м. в месяц без КУ.

Требования к коммуникациям для шестипостовой автомойки самообслуживания, необходимо:

- Электричество – **50кВт**;
- Канализация – **18м.куб/сутки**
- Водопровод – **20м.куб/сутки**;

Таблица предложения по аренде земельных участков для размещения автомойки самообслуживания

Адрес	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб. за 1 кв.м. в мес.	Источник
Санкт-Петербург, пос. Шушары	700	200	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gotoviy_biznes/moyka_samoobslyuzhivaniya_na_6_postov_v_sobstvennost_766959715">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gotoviy_biznes/moyka_samoobslyuzhivaniya_na_6_postov_v_sobstvennost_766959715</a>
Санкт-Петербург, ул. Латышских стрелков, 21А	800	218,75	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_741767383">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._promnaznacheniya_741767383</a>
Санкт-Петербург, Лиговский пр.	900	272	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_761038125">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._promnaznacheniya_761038125</a>
Санкт-Петербург, ул. Коллонтай	1000	250	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_755563521">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_755563521</a>
Санкт-Петербург, Витебский пр.	1700	147	<a href="http://www.gidroteck.ru/uchastki/vitebskiy/">http://www.gidroteck.ru/uchastki/vitebskiy/</a>

Среднее значение

217,55

**Универсальные автосервисы.** Сочетают вышеуказанные категории бизнесов настолько, насколько это позволяют им делать имеющиеся площади и фонд оплаты труда (зачастую, будучи не в состоянии нанять высококвалифицированных специалистов, они довольствуются профессионалами среднего и низкого уровня).

Рынок автосалонов активно развивался все последние годы, вплоть до конца 2014 года количество автосалонов неуклонно увеличивалось как увеличивались объемы продаж легковых автомобилей.

На фоне обвального спроса на новые автомобили в 2015 и 2016гг стали пустеть и сервисные зоны дилеров. Жизнь дорожает, и автовладельцы пытаются экономить буквально на всем. Многие начали отказываться от фирменного сервиса еще до окончания гарантии. А если и приезжают на регламентные работы, то со своими расходниками и запчастями, купленными на стороне, причем порой даже с поддельными. В этих условиях дилеры всеми силами пытаются привлечь клиентов скидками и специальными акциями. Однако россияне больше доверяют независимым СТО или вовсе гаражным умельцам.

Около 23% автовладельцев обслуживают свой автомобиль у официалов и после гарантии. По словам участников опроса, они продолжают «дружить» с дилером прежде всего потому, что доверяют ему (56,2%). Кроме того, их привлекает гарантия на выполненные работы (54,3%) и ведение истории автомобиля (52,6%).

Статистика показывает, что многие автомобилисты отказываются от официального сервиса не сразу, а по мере старения автомобиля. На протяжении первых десяти лет владения машиной наибольшая часть автовладельцев плавно и поступательно перетекает от сертифицированных дилеров на независимые СТО и далее — к частным механикам, говорится в

исследовании «Автостата». К последним наиболее активно начинают уходить владельцы автомобилей старше 6 лет (отечественные машины — 65%, иномарки — 60%). А спустя 10 лет после покупки машины самостоятельно занимаются ремонтом или пользуются услугами гаражных умельцев уже 80% владельцев российских авто и 61% обладателей иномарок.

В целом автовладельцы более высоко оценивают работу независимых СТО, чем дилерских центров. Причем это касается не только стоимости работ, но и сроков их выполнения, технической компетентности сотрудников сервиса, качества выполненных работ и т.д. Средняя оценка удовлетворенности, поставленная официальным дилерам по результатам опроса, составила 7,0 по 10-балльной шкале. В то же время независимые СТО получили среднюю оценку 7,7 балла.

Источник: <http://www.zr.ru/content/articles/822528-koshmar-dilerov-kak-avtovladelcy-ekonomyat-na-servise-i-zapchastyax/?page=3>

### 7.3.4 Рынок продаж легковых автомобилей

Лидеры авторынки в первом полугодии 2018 года



За 6 месяцев 2018 года в России было реализовано 849,2 тыс. новых легковых автомобилей и LCV, что на 18,2% больше, чем в январе – июне прошлого года. При этом за июнь было продано 156,4 тыс. автомобилей (+10,8%).

ТОП-10 производителей возглавляет группа AVTOVAZ-Renault-Nissan, реализовавшая 288,5 тыс. автомобилей, что соответствует 34% всего рынка. На второй строчке находится KIA-Huindai с показателем 198,9 тыс. единиц и рыночной долей 23,4%. Третье место занимает Volkswagen Group с объемом продаж 95,4 тыс. автомобилей, что соответствует доле в 11,2%.

Отметим, что из десяти представленных групп автопроизводителей рыночный рост отмечен у всех, за исключением отечественного УАЗа. За январь – июнь 2018 года его продажи снизились на 4,8% (до 17,5 тыс. шт.). А наибольший рост продемонстрировал Mitsubishi, продажи которого увеличились в 2,3 раза и составили 20,1 тыс. единиц.

Лидером среди моделей остается KIA Rio с объемом продаж 51,6 тыс. автомобилей (+11,7%). На втором месте LADA Vesta, за первые полгода реализованная в количестве 49,6 тыс. автомобилей (+43,5%). Замыкает тройку лидеров LADA Granta с показателем 45,7 тыс. единиц (+8,8%). В ТОП-

5 также попали две модели Hyundai – седан Solaris (33,9 тыс. шт.; +3,4%) и кроссовер Creta (33,2 тыс. шт.; +37,6%).

Как отмечают эксперты аналитического агентства «АВТОСТАТ», с начала 2018 года из 20 представленных моделей только три показали падение продаж: бизнес-седан Toyota Camry (-0,7%), внедорожник Chevrolet Niva (-1,6%) и кроссовер Toyota RAV4 (-16,2%), демонстрирующий сильнейшую отрицательную динамику. Остальные модели показывают рыночный рост, причем сильнее всего выросли объемы реализации у LADA Largus (+53,3%).

Регина Юнусова, источник: [www.autostat.ru](http://www.autostat.ru)

*Поскольку данный сегмент рынка недвижимости имеет специализированный характер, данные о сделках с подобными объектами в открытом доступе отсутствуют. Имеющаяся на дату оценки информация о предложениях на продажу из открытых источников сведена в следующую таблицу. Источники информации: сайты о продаже объектов коммерческой недвижимости ([www.emls.ru](http://www.emls.ru), [www.bn.ru](http://www.bn.ru), [www.Restate.ru](http://www.Restate.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru)).*

Таблица выборка цен предложений объектов автосалонов и СТО (2017-2018)

№	Адрес	Площадь здания, кв.м.	Площадь ЗУ, кв.м.	Права на ЗУ	Описание	Доп. Сведения	Коэфф. Плотности застройки	Стоимость за объект, руб.	Стоимость за 1 кв.м. улучшений, руб.	Источник:
1	СПб, пр. Культуры	5580	17603	н.д.	Автосалон с рем. Зоной	Цена снижена	-	389 000 000	68 000	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/155964829/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/155964829/</a>
2	СПб, пр. Ю. Гагарина	2000	2884	собственность	СТО	-	0,69	98 000 000	49 000	<a href="http://www.restate.ru/base/4610741.html">http://www.restate.ru/base/4610741.html</a>
3	СПб, Адмиралтейский р-н, наб. Обводного канала	756	1570	собственность	СТО	30КВт	0,48	52 000 000	68 783	<a href="http://spb.cian.ru/sale/commercial/14544330/">http://spb.cian.ru/sale/commercial/14544330/</a>
4	СПб, Фрунзенский р-н, ул. Камчатская 5-7	5535	5535	-	Автосалон с рем. Зоной	Honda	1,00	200000	36 130	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/638242.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/638242.html</a>
5	СПб, Красногвардейский р-н, ш. Революции	2800	-	собственность	Автосалон с рем. Зоной	-	-	200 000 000	71 429	<a href="http://www.rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/kommercheskaja/254932">http://www.rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/kommercheskaja/254932</a>
6	СПб, Петроградский р-н	500	600	н.д.	СТО	-	-	31 500 000	63 000	<a href="http://saint-petersburg.bizru.biz/sale/935795-zemelnyy-uchastok-i-avtoservis-v-sobstvennost-ili-v-dolgosrochnuyu-arendu.php">http://saint-petersburg.bizru.biz/sale/935795-zemelnyy-uchastok-i-avtoservis-v-sobstvennost-ili-v-dolgosrochnuyu-arendu.php</a>
7	Санкт-Петербург адм.д., Фрунзенский Софийская ул., 79	2983	3200	Собственность	Автосалон А+	-	0,93	190000000	63 690	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/723215.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/723215.html</a>
8	Санкт-Петербург, Кушелевская дор, 7	435	1736	Собственность	Автосалон СТО	-	0,25	40 млн.	91 954	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_1001045585">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_17_sot_promnaznacheniya_1001045585</a>
9	Санкт-Петербург, Цветочная ул, 16Бк3	2 000	3 000	Собственность	Автосалон СТО	Цена снижена	0,7	160 млн.	80 000	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2000_m_690649005">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_2000_m_690649005</a>
10	Санкт-Петербург, район Красносельский, ш. Таллинское, 111	600	5000	Аренда	Автосалон СТО Торovля	Новое	0,12	75 млн.	125000	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/161706567/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/161706567/</a>
11	СПб, Выборгский р-н, Придорожная аллея 10	5543	4892	-	Автоцентр	Нач. цена аукциона	1,13	331 млн.	59 847	<a href="http://www.auction-house.ru/catalog/1-3903/">http://www.auction-house.ru/catalog/1-3903/</a>

Как видно из приведенной выборки основная доля предложений это небольшие по площади СТО (до 2 000 кв.м.) **цена предложения от 36 до 125 тыс. руб. за кв.м. улучшений** (с учетом НДС).

#### **Выводы из обзора рынка недвижимости**

- Факторы оказывающие наибольшее влияние на стоимость Автоцентра или СТО: местоположение, площадь объекта, состояние, обеспеченность инженерной инфраструктурой;
- Уровень арендных ставок для СТО от 400 до 600 р/кв.м. в месяц (с НДС и без учета коммунальных услуг которые для небольших объектов 100 – 500 кв.м., чаще всего оплачиваются по отдельным счетам), основная доля предложений на продажу это небольшие по площади СТО (до 2 000 кв.м.) цена предложения от 36 до 125 тыс. руб. за кв.м. улучшений (с учетом НДС).
- Скидка на торг для нежилых зданий торгового назначения (класс А, В) может составлять от 5 до -33 %% (медиана средняя значение интервала 13%, медиана верхняя граница интервала 20%). для производственных зданий может составлять от 5% до 40% (медиана средняя значение интервала 25%, медиана верхняя граница интервала 18%).

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

При выборе наилучшего и наиболее эффективного использования объекта учитывались основные факторы, влияющие на стоимость объекта:

- Хорошая доступность для автомобильного транспорта;
- Здание автоцентра оборудовано для продажи, ремонта и технического обслуживания легкового автотранспорта;
- Наличие в составе объекта земельного участка площади которого достаточно для размещения здания и парковки автотранспорта.
- Пешеходный поток вблизи объекта оценки – низкий.

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании имеющихся улучшений учитывались следующие критерии анализа:

### **Законодательно разрешенное использование**

Здание, входящие в состав объекта оценки – нежилое что допускает его использование в коммерческих целях.

### **Физически возможное использование**

Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен основываться на физической осуществимости. Критерий физической осуществимости – размер, форма, местоположение, состояние грунта и подъездные пути к участку, возможность подведения коммуникаций и т.д.

Объемно-планировочные характеристики здания, наличие коммуникаций, подъездные пути и состояние здания позволяют использовать здание для размещения автосалона, автосервиса, склада, размещения производственных площадей.

### **Финансовая оправданность**

Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования недвижимости как улучшенной, способствует определению того направления, которое даст самый высокий общий доход на вложенный

(инвестированный) капитал. Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- Реконструкция или модернизация;
- Продолжение использования в текущем состоянии.

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

Таким образом, определение наиболее эффективного использования объекта недвижимости сводится к выявлению наиболее эффективного варианта использования из числа установленных возможных вариантов реконструкции объекта и его текущего использования. Наиболее эффективным использованием объекта недвижимости, как улучшенного, будет являться такой вариант использования, в результате расчета которого объект будет иметь максимальную стоимость.

Здание, входящие в состав объекта оценки находится в хорошем техническом состоянии и может эксплуатироваться без проведения ремонтных работ.

Учитывая низкий пешеходный поток вблизи объекта оценки, местоположение, объемно планировочные характеристики здания использование объекта для торговой или офисной функции нецелесообразно.

Ставки аренды для объектов автосервиса и автосалонов по продаже автомобилей выше чем для складских или производственных площадей аналогичного уровня, расположенных в аналогичных местах.

Объемно планировочные решения здания, наличие оборудования для ремонта и обслуживания автотранспорта (системы принудительной вентиляции, мойка, подъемники и т.п.) предполагают что наиболее эффективным будет использование данного объекта для размещения центра по продаже, ремонту и обслуживанию легкового автотранспорта.

Учитывая предполагаемое использование результатов оценки: результаты оценки могут быть использованы в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, Оценщики отказались от рассмотрения НЭИ земельного участка как условно свободного и приняли решение рассматривать объект оценки земельный участок с имеющимися улучшениями.

#### **Выводы:**

*Учитывая приведенные выше обстоятельства, Оценщики считают, что финансово оправданным юридически правомочным и физически осуществимым вариантом использования объекта оценки, который максимизирует его продуктивность (соответствует его наибольшей стоимости) будет использование объекта оценки соответствующим функциональному назначению – для размещения центра по продаже и обслуживанию легковых автомобилей.*

*Также учитывая цель оценки, результаты оценки могут быть использованы в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве - реализация имущества должника (банкрота) на торгах, Оценщики приняли решение об определении рыночной стоимости объекта оценки в текущем состоянии, т.е. определение стоимости земельного участка с имеющимся на нем объектом капитального строительства в текущем состоянии, без рассмотрения возможности реализации инвестиционных проектов в части строительства или реконструкции имеющихся улучшений.*

## 9. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности определены Федеральным стандартом оценки №1 (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297).

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);
- в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:
  - определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
  - расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
  - определение прибыли предпринимателя;
  - определение износа и устареваний;
  - определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
  - определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;



- сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;
  - для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;
  - величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений (ФСО №7 п. 24а).

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;
- структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

- оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

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

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

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

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. (ФСО №1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

- для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:
  - передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
  - условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
  - условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
  - вид использования и (или) зонирование;
  - местоположение объекта;
  - физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
  - экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
  - наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
  - другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

#### **Выбор подходов определения рыночной стоимости земельного участка**

Использование трех подходов к оценке стоимости земельных участков имеет свою специфику. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» (утверждены Распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002 г. N 568-р, раздел IV «Методы оценки»): «Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации».

Определение рыночной стоимости оцениваемого земельного участка может быть выполнено с использованием одного из следующих методов: сравнения продаж, распределения, выделения, капитализации земельной ренты, остатка для земли, предполагаемого использования (Распоряжение Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков»).

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

Таблица Методы оценки земли

№ п/п	Наименование	Сфера применения	Условия применения
1	Метод сравнения продаж	Застроенные и незастроенные ЗУ	Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.
2	Метод выделения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
3	Метод распределения	Застроенные ЗУ	1. Наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; 2. Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; 3. Соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
4	Метод капитализации земельной ренты	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
5	Метод остатка	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
6	Метод предполагаемого использования	Застроенные и незастроенные ЗУ	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Учитывая условия применимости каждого из приведенных методов, наличие информации о ценах предложения по аналогичным объектам, Оценщики пришли к заключению: для определения рыночной стоимости объекта оценки (имущественного комплекса) в рамках сравнительного подхода наиболее достоверную величину позволит получить применение метода сравнения продаж.

Таким образом, для определения рыночной стоимости прав собственности на земельный участок и ОКС Оценщик выбрал метод на основе сравнительного подхода – сравнения продаж.

Для определения стоимости застроенного земельного участка Оценщик использовал «Метод распределения»

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### **Выводы:**

**Учитывая особенности объекта оценки, объем и достоверность имеющейся у Оценщиков информации для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиками принято решение о целесообразности применения сравнительного подхода. От применения доходного и затратного подходов Оценщики отказались учитывая специфику объекта оценки. Для определения стоимости застроенного земельного участка использовался метод распределения, т. к. имеется наличие информации о ценах сделок (цен предложения/спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Наличие информации наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. (расчеты СтатРиелт на основе рыночных данных ) <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1616-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>**

## **10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

### **10.1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный (рыночный) подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект плату большую, чем та, которую платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении стоимости оцениваемого объекта с ценами сопоставимых объектов недвижимости, которые были недавно проданы или предложены к продаже, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

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

#### **Условия применения сравнительного подхода:**

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым;
2. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продажи или исключения из списка сравнимых;
3. Установление стоимости продажи оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю (или группе показателей – в условиях недостатка или низкой степени достоверности рыночной информации).

Информация об объекте оценки, земельном участке с расположенными на нем жилыми зданиями, приведена в разделе 6 Отчета «Описание объекта оценки».

Для определения рыночной стоимости объектов недвижимости оценщиками была собрана и проанализирована информация по выставленным на продажу объектам сходным по своим характеристикам, состоянию, местоположению с оцениваемым.

#### **Основные критерии выбора объектов-аналогов:**

1. Права на объекты.
2. Условия финансирования сделки.
3. Условия продажи и время продажи.
4. Местоположение.
5. Тип здания (функциональное назначение);
6. Площадь объекта;

Далее приведен расчет рыночной стоимости сравнительным подходом.

Таблица 10.1. Характеристики объектов-аналогов и оцениваемого объекта

	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Адрес	г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 20, литера А.	Балтийская ул., 58	Львовская 10	Суздальский 15	дорога Салтыковская, 15	Богатырский пр., 12к4
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/784680.html">https://www.emls.ru/fullinfo/5/784680.html</a>	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/777986.html">https://www.emls.ru/fullinfo/5/777986.html</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/155964829/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/155964829/</a>	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/196273678/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/196273678/</a>	<a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/733992.html">https://www.emls.ru/fullinfo/5/733992.html</a>
Цена предложения, руб.	-	<b>85 000 000</b>	<b>175 000 000</b>	<b>389 400 000</b>	<b>200 000 000</b>	<b>115 000 000</b>
Цена предложения, руб за кв.м.	-	<b>47 222</b>	<b>67 101</b>	<b>69 785</b>	<b>71 429</b>	<b>122 471</b>
Общая площадь улучшений, кв.м.	3331,3	1800	2608	5580	2800	939
Тип объекта	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Состояние	Отличное	Отличное	Хорошее	Хорошее	хорошее	Отличное
Текущее использование	Автоцентр	Автоцентр, тоговля	Автоцентр	Автоцентр	Автоцентр	Автоцентр
Выделенная эл. Мощность, кВа	350	-	-	150	750	160
Земельный участок, кв.м.	6324	3900	3848	17600	13306	2300
Транспортные коммуникации	авто	авто	авто	авто	авто	авто
Парковка	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие подведенных коммуникаций	водоснабжение, электричество, канализация	водоснабжение, электричество, канализация	водоснабжение, электричество, канализация	водоснабжение, электричество, канализация	водоснабжение, электричество, канализация	водоснабжение, электричество, канализация
Местоположение	Кушелевская дорога, д. 20, литера А.	м Нарвская 1,5 км, от КАД около 5 км.	300 м Пискаревский пр, 5 км от съезда КАД	1-я линия Суздальский пр, Выборгское ш., 5 км от съезда КАД	пр Энергетиков, 5,5 км от съезда КАД	Богатырский пр., 12к4, до съезда ЗСД 2,1км.

Подробное описание объектов аналогов и ссылки на источник информации помещены в приложении к отчету.

### Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения, и невозможности нахождения всех необходимых данных для применения метода парных продаж (по условиям применимости данного метода необходимо совпадение у пары объектов аналогов всех характеристик кроме одного что бывает достаточно редко для объектов недвижимости не относящихся к категории типовых, обычно приходится анализировать большое количество данных, чтобы выделить основные элементы существенно влияющие на стоимость), исходя из условия применимости различных методов было принято решение о применении в данном случае метода относительно сравнительного анализа.

**Относительный сравнительный анализ.** Данный метод относится к **качественным методикам**. На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи для того, чтобы определить, является ли влияние на стоимость недвижимости сравниваемых элементов превышающим, равным или недостающим по отношению к объекту оценки. Метод напоминает анализ парного набора данных, за исключением того, что корректировки не выражаются в процентах или денежных суммах.

Объект оценки – объект недвижимости (земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием), в качестве единицы сравнения выбрана стоимость за 1 кв.м. общей площади ОКС

После отбора объектов аналогов были произведены корректировки. Вносимые поправки делятся на **последовательные и кумулятивные**. При последовательных поправках – каждый раз корректируется откорректированная цена продажи. При независимых (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарное влияние на величину цены продажи объекта. Пояснения корректировок даны ниже.

**Таблица 10.2. Первая группа элементов сравнения**

Факторы сравнения	Объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3	аналог №4	аналог №5
Права на объект	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018

#### *Поправки на права на объект*

Все объекты-аналоги находятся в собственности – поправка не вносилась.

#### *Поправка на условия финансирования*

Условия финансирования объектов аналогов предполагают типичные для сделок купли продажи платежи.

Таким образом, объекты-аналоги имеют условия финансирования, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная корректировка не производилась.

#### *Поправка на условия сделки (перевод цены предложения в цену сделки)*

По данным опроса проведенного в рамках проекта по сбору мнений банков – членов АБСЗ о величине основных рыночных показателей непосредственно влияющих на рыночную стоимость предметов залога, размещенного на сайте Ассоциации банков Северо-Запада, скидка на торг для нежилых зданий торгового назначения (класс А, В) может составлять от 5 до 33 %%.<sup>20</sup>

В данном отчёте величина поправки на предложение введена в размере **-14%** (как медиана среднее значение интервала).

<sup>20</sup> Источник: [https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_3706\\_65814\\_1.pdf](https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_65814_1.pdf)

Результаты опроса (по состоянию на 30.06.2018 г.)

Сегменты	Скидка на торг (продажа недвижимого имущества, вторичный рынок), %									
	Нижняя граница интервала				Верхняя граница интервала				Среднее значение интервала	
	МНИ	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	МНИ	МАКС	СРЗНАЧ	МЕДИАНА	СРЗНАЧ	МЕДИАНА
Квартиры	0%	3%	3%	3%	4%	15%	9%	10%	6%	7%
Квартиры элитные	0%	10%	4%	3%	5%	20%	12%	14%	8%	9%
Апартаменты	0%	15%	5%	5%	5%	23%	12%	10%	8%	8%
Земельные участки (ИЖС, ДНП, СНТ, ЛПД)	0%	15%	8%	10%	10%	30%	19%	20%	14%	13%
Земельные участки (зона ЖД)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	22%	18%	15%	13%
Земельные участки (зона Д)	0%	15%	9%	10%	15%	40%	26%	25%	17%	18%
Земельные участки (зона ПД)	0%	20%	11%	10%	20%	40%	29%	30%	20%	20%
Земельные участки (сельскохозяйственного назначения)	0%	30%	16%	15%	30%	60%	40%	35%	28%	25%
Жилые дома с земельными участками	0%	12%	7%	10%	10%	25%	18%	20%	12%	13%
Садовые дома с земельными участками	0%	12%	8%	10%	15%	30%	20%	20%	14%	15%
Офисная недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	18%	8%	10%	15%	30%	20%	20%	14%	13%
Офисная недвижимость (класс С, прочие), ОСЗ	0%	18%	9%	10%	15%	30%	23%	20%	16%	15%
Офисная недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	7%	5%	9%	25%	17%	15%	12%	13%
Офисная недвижимость (класс С, прочие), встроенные помещения	0%	15%	8%	10%	12%	30%	20%	20%	14%	13%
Торговая недвижимость (класс А, В), ОСЗ	0%	18%	8%	10%	10%	30%	19%	20%	14%	13%
Торговая недвижимость (класс С, прочие), ОСЗ	0%	18%	9%	10%	15%	30%	22%	20%	16%	15%
Торговая недвижимость (класс А, В), встроенные помещения	0%	15%	7%	5%	5%	25%	16%	20%	11%	13%
Торговая недвижимость (класс С, прочие), встроенные помещения	0%	15%	7%	5%	10%	25%	18%	20%	13%	13%

**Поправка на дату сделки**

Все объекты аналоги актуальны к продаже на дату оценки, поправка не вносилась.

**Таблица 10.3. Расчет цены по первой группе элементов сравнения**

	-	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4	Объект аналог №5
Объекты сравнения	Объект оценки	Балтийская ул., 58	Львовская 10	Суздальский 15	дорога Салтыковская я, 15	Богатырский пр., 12к4
Цена предложения, руб за кв.м.	-	47222	67101	69785	71429	122471
Общая площадь улучшений, кв.м.	3 331,3	1800	2608	5580	2800	939
Права на объект	собственность	собственнос ть	собственнос ть	собственнос ть	собственнос ть	собственнос ть
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	-	47 222	67 101	69 785	71 429	122 471
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	-	47222	67101	69785	71429	122471
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-13	-13	-13	-13	-13
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	-	41083	58378	60713	62143	106550
Дата	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018	Декабрь 2018
Корректировка, %	-	0	0	0	0	0
Скорректированная цена, руб. за кв.м.	-	<b>41 083</b>	<b>58 378</b>	<b>60 713</b>	<b>62 143</b>	<b>106 550</b>

**Корректировки по второй группе элементов сравнения**

Исходя из описания аналогов, количества элементов сравнения, и невозможности нахождения всех необходимых данных для применения метода парных продаж, было принято решение о применении в данном случае метода качественного анализа. Данный метод применяется для сравнения только характеристик объектов. Сравнение качества объектов представляет собой процесс измерения (приписывание чисел объектам в соответствии с определенными правилами), который можно определить как процедуру сравнения характеристик по выбранным показателям (признакам). В это определение включены три понятия – характеристика, показатель и процедура сравнения.

Характеристика	Элемент сравнения второй группы (фактор).
Показатель сравнения	Градация фактора на уровни
Процедура сравнения	Определение соотношений между уровнями и их сравнение



Факторы условно можно разделить на дискретные и непрерывные. Под дискретными понимаются факторы с определенным (чаще всего небольшим) числом уровней. Факторы, уровни которых образуют непрерывное множество, называются непрерывными. Все это приводит к необходимости выделения неких общих принципов, универсальных шкал, по которым можно классифицировать уровни факторов. Наиболее употребительные в практике измерений следующие виды шкал:

- номинальные шкалы (шкалы наименования или классификации);
- порядковые шкалы;
- интервальные шкалы;
- шкалы отношений.

В рамках данного отчета применена шкала интервалов. Интервальные шкалы позволяют отражать величину различия между свойствами объектов. Основным свойством такой шкалы является равенство интервалов. Интервальная шкала может иметь произвольные точки отсчета и масштаб. Основное достоинство шкалы состоит в том, что она позволяет зафиксировать отношения “на сколько лучше” и “на сколько хуже”. Для этого качественные характеристики кодируются по принципу, чем лучше характеристика, тем выше код.

#### **Кодирование производилось по следующим критериям:**

1. Коммерческая привлекательность местоположения (при оценке данного фактора учитывалось расположение относительно крупных транспортных магистралей, удобство доступа для авто транспорта, ближайшее окружение);
2. Площадь объекта (кв.м.);
3. Площадь земельного участка, права на который переходят вместе со зданием;
4. Техническое состояние здания;

**Таблица 10.4. Таблица кодов**

Коммерческая привлекательность местоположения	Высокая - код 3, средняя - код 2, низкая - код 1 (при оценке данного фактора учитывалось расположение относительно крупных транспортных магистралей, удобство доступа для авто транспорта, ближайшее окружение)
ОА 1 расположен в на улице с низким автомобильным трафиком, в промышленной зоне	код 1;
ОА 2,34 расположены в проездных местах, в на удалении около 5 км от выездов на ЗСД и КАД, на значительном удалении от станций метро, объектам присвоен код 2;	
ОА 5 расположен на Богатырском пр, на незначительном удалении от КАД и ЗСД (2 км), на незначительном удалении от станций метро около 1 км, объекту присвоен код 3;	
Площадь объекта, кв.м.	До 1500 кв.м. код 3 от 1500 кв.м. до 3500 кв. м код 2, более код 3500 кв. м код 1
Земельный участок отнесенный к зданию, кв.м.	Земельный участок до 5 000 кв.м. код 1, от 5 000 кв.м. и более код 2; (поскольку для проведения оценки рыночной стоимости сравнительным подходом Оценщиками выбрана единица сравнения 1 кв.м. улучшений, то больший код присваивается объектам расположенным на больших по площади земельных участках, права на которые передаются вместе с правами на улучшения);
Состояние	Отличное (новое строительство или после реконструкции) код 2, хорошее код 1

**Таблица 10.5. Характеристики объекта оценки и объектов аналогов**

№ №	Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	фактор 1 Коммерческая привлекательность местоположения	фактор 2 Общая площадь улучшений, кв.м.	фактор 3 Состояние	фактор 4 Земельный участок, кв.м.
1	Аналог 1	41 083	Низкая	1800	Отличное	3 900
2	Аналог 2	58 378	Низкая	2608	Хорошее	3 848
3	Аналог 3	60 713	Средняя	5580	Хорошее	17 600
4	Аналог 4	62 143	Средняя	2800	Хорошее	13 306
5	Аналог 5	106 550	Высокая	939	Отличное	2 300
6	Объект оценки	-	Средняя	3331	Отличное	6 324

**Таблица 10.6. Таблица кодирования**

Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4
Аналог 1	41 083	1	2	2	1
Аналог 2	58 378	1	2	1	1
Аналог 3	60 713	2	1	1	2
Аналог 4	62 143	2	2	1	2
Аналог 5	106 550	3	3	2	1
Объект оценки	-	2	2	2	2
Максимальное значение		3	3	2	2

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на цену продажи) Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение. После приведения максимальное значение кода для любого фактора равно единице.

**Таблица 10.7. Таблица кодировки с нормировкой факторов**

Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4
Аналог 1	41 083	0,33	0,67	1,00	0,50
Аналог 2	58 378	0,33	0,67	0,50	0,50
Аналог 3	60 713	0,67	0,33	0,50	1,00
Аналог 4	62 143	0,67	0,67	0,50	1,00
Аналог 5	106 550	1,00	1,00	1,00	0,50
Объект оценки	-	0,67	0,67	1,00	1,00

Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на цену продажи объекта.

Для более точного учёта влияния каждого ценообразующего параметра на стоимость объектов недвижимости, Оценщиками была рассчитана система весов каждого фактора.

Расчет системы весов влияния рассматриваемых ценообразующих факторов выполнен на основе техники метода анализа иерархий и приведен в таблице ниже.

Данный метод позволяет оценить противоречивость экспертных суждений и минимизировать ее.

Суть метода заключается в сравнении факторов между собой по принципу более важный/менее важный и их оцифровке. При сравнении элемента с самим собой отношение равно единице. Сила суждения при оценке важности определяется с помощью цифровой фундаментальной шкалы абсолютных значений.

После этого составляется квадратная матрица парных сравнений  $A = \{a_{ij}\}$ . Размерность матрицы  $n$  равна количеству ценообразующих факторов. При этом для элементов матрицы выполняется соотношение  $a_{ij} = a_{ji}$ , т.е. матрица является обратно симметричной.

Веса факторов являются нормированными значениями компонентов собственного вектора  $w = \{w_i\}$  матрицы  $A$ . Компоненты собственного вектора матрицы вычисляются как среднее геометрическое значение соответствующих строк матрицы:

$$w_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n w_{ij}}$$

Тогда вес фактора  $q_i$  определяется по формуле:

$$q_i = \frac{w_i}{\sum_{i=1}^n w_i}$$

Для проверки непротиворечивости суждений рассчитывается индекс согласованности **С.И.** матрицы парных сравнений:

$$C.I. = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1},$$

где

$$\lambda_{\max} = \sum_{i=1}^{n!} \left( \mathbf{q}_i \times \sum_{j=1}^n \mathbf{w}_{ij} \right)$$

- максимальное собственное значение матрицы **A**.

Отношение согласованности **C.R.** определяется соотношением

$$C.R. = \frac{C.I.}{R.I.}$$

где **R.I.** – случайный индекс согласованности, представляющий из себя математическое ожидание индекса согласованности, вычисленное на большой выборке случайно сгенерированных обратно симметричных матриц, элементами которых являются числа из шкалы: 1/14, 1/13, ..., 1/2, 1, 2, ..., 14.

#### Значения случайного индекса согласованности для различного количества факторов **n**

<b>n</b>	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>R.I.</b>	0.00	0.00	0.58	0.90	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49	1.51	1.48	1.56	1.57	1.59

Вычисленные веса приемлемы в том случае, когда отношение **C.R.** ≤ 10%

Определение весов факторов и расчет отношения согласованности приведены в следующей таблице.

**Таблица 10.8. Расчет весовых коэффициентов методом анализа иерархий**

	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4	Главный собственный вектор	Вектор приоритетов	Произведение матрицы на вектор приоритетов	Произведение матрицы сравнений
фактор 1	1	3	5	3	2,59	<b>0,538</b>	2,158	4,012339
фактор 2	0,33	1	1	1	0,76	<b>0,158</b>	0,641	4,065509
фактор 3	0,20	1,00	1	<b>0,5</b>	0,56	<b>0,117</b>	0,476	4,075784
фактор 4	0,33	1,00	2,00	1	0,90	<b>0,188</b>	0,758	4,041005
					5,09	1,00		4,032
					Число факторов (n)			4
					Индекс согласованности (ИС)			0,01622
					Отношение согласованности (ОС)			0,01802

Критерием согласованности матрицы является не превышение ОС порогового значения 0,1

По результатам кодирования и нормирования, с учетом весов влияния различных факторов, рассчитывается суммарный коэффициент качества, как сумма кодов для каждого объекта. В данной модели его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно объекта оценки. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть пропорционально цене продажи. То есть, что чем выше коэффициент качества, тем выше цена объекта.

**Таблица 10.11. Кодировки с нормировкой и весом факторов**

Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	фактор 1	фактор 2	фактор 3	фактор 4	Суммарный коэффициент (Ia)
Вес	-	<b>0,54</b>	<b>0,16</b>	<b>0,12</b>	<b>0,19</b>	1,00
Аналог 1	41 083	0,179	0,105	0,117	0,094	0,50
Аналог 2	58 378	0,179	0,105	0,058	0,094	0,44
Аналог 3	60 713	0,359	0,053	0,058	0,188	0,66
Аналог 4	62 143	0,359	0,105	0,058	0,188	0,71
Аналог 5	106 550	0,538	0,158	0,117	0,094	0,91
Объект оценки	-	0,359	0,105	0,117	0,188	0,77

Для проверки соответствия полученных значений суммарных коэффициентов и стоимостей объектов аналогов Оценщиками применен регрессионный анализ по двум переменным зависимости цен объектов аналогов от полученного суммарного коэффициента.

Применение регрессионного анализа в оценке позволяет установить закономерность влияния основных ценообразующих факторов на результирующий (стоимостной) показатель как в их совокупности, так и отдельно от каждого фактора.

Применение метода регрессионного анализа заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- 1) Подбор сопоставимых аналогов, корректировка стоимости и определение суммарного весового фактора (суммарный коэффициент качества) для объекта оценки и объектов аналогов.
- 2) Проведение регрессионного анализа по двум переменным: зависимости цены объекта аналога от суммарного весового фактора.
- 3) Выявление наиболее подходящей модели для описания разброса точек путем подбора подходящей функции аппроксимации по максимальному значению коэффициента детерминации (определенности) ( $R^2$ ).

Коэффициент корреляции ( $R^2$ ) является безразмерной величиной, которая не зависит от выбора единиц измерения обоих признаков. Коэффициент корреляции принимает значение от  $-1$  до  $0$ , если связь обратная, и от  $0$  до  $+1$ , если связь прямая. Если значение коэффициента по абсолютной величине близко к  $1$ , то между признаками существует тесная связь, если близко к  $0$ , то это свидетельствует об отсутствии связи между признаками.

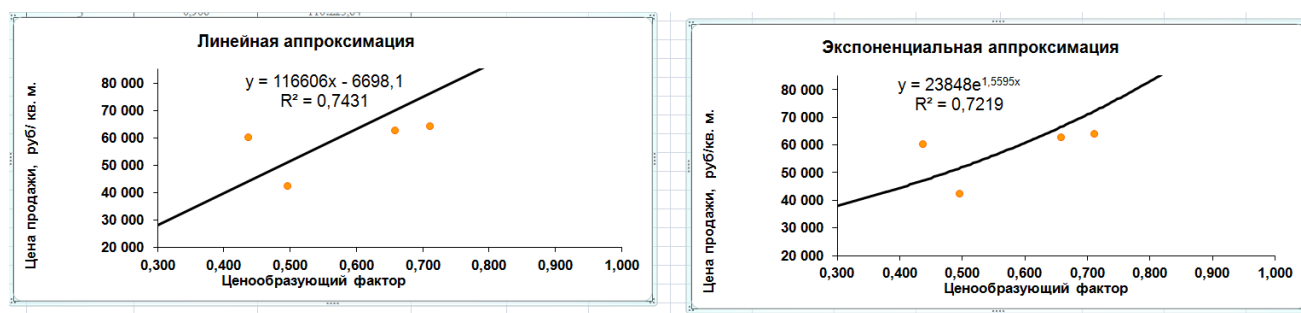
Для проверки статистической значимости коэффициента корреляции Оценщики воспользовались следующими критериями оценки.

**Таблица 10.12. Количественные критерии оценки тесноты связи**

Абсолютная величина коэффициента - корреляции	Характер связи
До 0,2	Практически отсутствует, слабая
от 0,2 до 0,3	Умеренная
От 0,3 до 0,5	Заметная
От 0,5 до 0,7	Сильная
от 0,7 до 0,99	Очень сильная

Источник: «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества» С.В. Грибовский, С.А. Сивец (М 2008г.)

### **Результаты регрессионного анализа по двум переменным зависимости цены объекта-аналога от суммарного коэффициента качества**



Из полученных графиков регрессионного анализа видно, что коэффициент корреляции превышает значение  $0,7$ , что свидетельствует о высокой степени связи между рассчитанными суммарными коэффициентами и ценами объектов аналогов и позволяют применить полученные значения суммарных коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Итоговое значение рыночной стоимости рассчитывается как сумма приведенных стоимостей объектов аналогов, значение весовых коэффициентов приведенных стоимостей рассчитывается

обратно пропорционально отклонению величины суммарного коэффициента объекта аналога от суммарного коэффициента объекта оценки (расчетные формулы приведены в таблице).

**Таблица 10.13. Расчет удельного показателя рыночной стоимости объекта оценки:**

Аналоги	Цена продажи руб. за кв. м.	Суммарный коэффициент (Иа)	Приведенная стоимость (Иаоо*Цена оа/Иа оа)	$1/(Иа-Ио)$	Весовой коэффициент (Иа/Ио)/Сумм Иа	Доля в стоимости
Аналог 1	41 083	0,495	65 945	3,66	0,091	5826,8
Аналог 2	58 378	0,437	106 235	3,02	0,075	7733,5
Аналог 3	60 713	0,657	73 413	9,01	0,225	15962,1
Аналог 4	62 143	0,710	69 574	17,13	0,428	28754,2
Аналог 5	106 550	0,906	93 432	7,24	0,181	16331,2
Объект оценки	-	0,768	Сумма			
<b>ИТОГО рыночная стоимость, руб. за кв.м.</b>						<b>74 610</b>

Прим. все расчеты произведены с помощью программы "Microsoft Excel" с относительной погрешностью вычислений 0,001.

**Таблица 10.14. Итоговая таблица расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом:**

Наименование	Площадь улучшений, кв.м.	Стоимость, руб. за кв.м.	Стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС
Объект оценки	<b>3 331,30</b>	<b>74 610</b>	<b>248 548 293</b>

## **11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1 и ФСО № 3.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков различных подходов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения;
3. Действительность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т. д.

При определении рыночной стоимости встроенно-пристроенных помещений объекта оценки применялись два подхода – сравнительный и доходный подходы.

**При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применялся сравнительный подход – согласование результатов не проводится. Сравнительному подходу присвоен вес 1,0.**

**Итоговая рыночная стоимость объекта оценки составляет 248 548 293 рубля. С учетом округления итоговая рыночная стоимость составляет 248 500 000 рублей**

Застроенный земельный участок представляет собой объединение неразрывно связанных объектов недвижимости: участок, как поверхность земли, и его улучшения (здание и инженерная инфраструктура участка). Земля вечна и срок её "службы" неограничен, но срок службы улучшений ограничен долговечностью строительных материалов. Здания ветшают, разрушаются и на их месте могут быть построены новые объекты с большей или меньшей степенью прочности, а земля остается неизменной. Поэтому, несмотря на неразрывную связь строений и земли, это совершенно разные объекты права и объекты сделок.

При продаже построенных объектов земельный участок «следует судьбе» этого объекта. Согласно законодательству о государственной регистрации прав на объекты недвижимости переход прав на отдельностоящие здания, строения, сооружения должен осуществляться совместно с земельными участками под ними. Учитывая эту юридическую взаимосвязь, участники рынка (покупатели, продавцы и риелторы) указывают общую цену такой сделки. Однако, для специалистов рынка недвижимости часто возникает необходимость разделения общей цены такого объекта, например, в задачах оценки для управленческих или экономических целей, целей залога, формирования отдельных цен при планировании купли-продажи, при разделении объектов и т. д. Отсюда вытекает необходимость выявления в составе стоимости всего комплекса (земля + улучшения) доли земли и доли улучшений. Но решение такой задачи обычно затруднено, поскольку наиболее адекватный, достоверный расчет стоимости земли должен опираться на цены свободных участков, что сложно выявить на городских и поселковых территориях, как правило, застроенных очень плотно.

Исследование рынков недвижимости застроенных и свободных территорий городов и поселков с различной численностью населения выявило вполне определенные и устойчивые во времени соотношения стоимости земельных участков и расположенных на них улучшений. Для анализа использовались цены предложений зданий и строений различного назначения (коммерческого и жилого) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные всеми коммуникациями, продаваемых совместно с участками (полностью застроенными), и свободных участков, расположенных рядом или

в аналогичных местах. Рассматривались такие соотношения в центральных районах городов, культурно - исторических центрах, торговых районах, спальных районах, на окраинных территориях и в зонах смешанной застройки, учитывая зонирование территорий, разрешенное использование участков, а также назначение объектов.

Анализ показал:

1. Зависимости этого показателя от численности населения городов и поселков, от расположения по отношению к центру населенного пункта, от разрешенного использования участков не выявлены. Расхождения результатов незначительны.

2. Выявлено изменение этого соотношения в зависимости от назначения зданий.

В результате выделены две группы зданий, строений, сооружений:

Таблица **Доля стоимости земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости по состоянию на 01.10.2018 года**

расчеты [СтатРиелт](#) на основе рыночных данных

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания</b> в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,10	0,22	<b>0,16</b>
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т. ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на <b>плотно застроенных особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной местностью	0,16	0,32	<b>0,24</b>
3	<b>Складские и производственные здания</b> и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,19	0,27	<b>0,23</b>

\* - в исследовании использовались гражданские (общественные и жилые) здания и строения в хорошем и новом техническом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").

\*\* - в исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям).

Источник <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1616-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>

При разделении единого объекта недвижимости на стоимость земельного участка и объекта капитального строительства опирались на проведенные исследования СтатРиелт по состоянию на 01.10.2018 года, учитывалось, что разрешенным использованием земельного участка является для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их. (согласно данным <https://rosreestr.ru/wps/portal/>). Доля земельного участка в доли ОЕИ принята долей равной **0,16** (среднее значение для торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии). См. таблицу выше.

Таблица Выделение стоимости доли земельного участка и доли объекта капитального строительства из единого объекта недвижимости.

№№	Наименование	Доля в стоимости единого объекта недвижимости	Стоимость, руб.
1	Объект капитального строительства с НДС	<b>0,84</b>	<b>208 740 000</b>
2	Земельные участки	<b>0,16</b>	<b>39 760 000</b>
3	Единый объект недвижимости без НДС	<b>1</b>	<b>248 500 000</b>

В соответствии с п. 16 федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

**Итоговая рыночная стоимость объекта недвижимости составляет 248 500 000 рублей**

**В том числе:**

**Стоимость нежилого здания кадастровый номер 78:10:0512202:3416, площадью 3331,3 кв.м составляет 208 740 000 рублей с учетом НДС**

**Стоимость земельного участка кадастровый номер 78:10:0512202:32, площадью 6324 кв.м. составляет-39 760 000рублей**

Согласно статье 30 ФСО №7 после проведения процедуры согласования Оценщики приводят свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по их мнению, может находиться рыночная стоимость. Согласно заданию на оценку суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводится.



## 12. СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной величины стоимости права пользования за объект оценки;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральным стандартам оценки:
  - Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
  - Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
  - Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.;
  - Стандартов Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»)
- итоговая величина рыночной стоимости признается действительной на дату проведения оценки.
- рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта недвижимости находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 20, литера А., по состоянию на дату проведения оценки 19 декабря 2018 г., с учетом НДС в части нежилого здания, составляет:

**248 500 000 (Двести сорок восемь миллионов пятьсот тысяч) рублей.**

в том числе:

№ №	Наименование	Кадастровый (условный) номер	Общая площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб.	в том числе НДС (18%), руб.
1	Нежилое здание	78:10:0512202:3416	3331,3	<b>208 740 000</b>	37 573 200
2	Земельный участок	78:10:0512202:32	6324	<b>39 760 000</b>	НДС не облагается

Генеральный директор  
ООО «Эккона-Оценка»

Кивисепп Б.В.

Оценщик

Нестеров А. В.

### 13. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс РФ. Части первая и вторая.
2. Федеральный Закон РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральные стандарты оценки:
  - Федеральный стандарт оценки №1 - "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
  - Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
  - Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г.
4. Стандарты Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательные к применению членами Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» при осуществлении оценочной деятельности;
5. Налоговый кодекс РФ.
6. Александров В.Т. «Оценка стоимости недвижимости затратным подходом», СПб, МИПК СПбУЭиФ, 2000г.
7. Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа зданий ВСН 53-86(р). Утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446.
8. СНИП 1.04.0385 "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений". Утверждены постановлением Госстроя СССР и Госплана СССР от 17 апреля 1985 г. № 51/90.— М.: АПП ЦИТП, 1991, 280с.
9. Письмо Госстроя РФ от 05.11.1993 ., № 12-275, УПБС ВР 1991 г.
10. С. Грибовский, «Оценка доходной недвижимости», издательство «Питер», Санкт-Петербург, 2001.
11. Журнал «Ценообразование и сметное строительство» (ЦИСН 8 - 2017г).
12. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. Изд. «Питер», Санкт-Петербург, 2001.
13. Александров В.Т. Усовершенствованные формулы функционального устаревания объектов недвижимости. В кн. «Оценочные технологии в экономических процессах: управление собственностью»: IV Международная научно-практическая конференция 17-18 марта 2005 г.: Тезисы докладов. – СПб.: СПбГИЭУ, 2005.
14. Синянский И.А., Манешина Н.И. Типология зданий и сооружений: Учеб. Пособие. – М.: Издательский центр «Академия», 2004.
15. Справочник оценщика КО-Инвест «Общественные здания» 2011;
16. Справочник оценщика КО-Инвест «Магистральные сети и транспорт» 2010
17. «Справочник инженера сметчика и оценщика УПБС-2001», С-Пб, 2005, под редакцией Башкатова В.С., Горячкина П.В.
18. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М., изд. «Дело», 1997.
19. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Госгражданстрой, М., 1988.
20. Вольфсон В.Л. и др. Реконструкция и капитальный ремонт жилых и общественных зданий. Справочник производителя работ. Москва, Стройиздат, 2004.
21. Вечер Н.Ф., Ольховский А.А. Инвестиции в коммерческую недвижимость. Жизненный цикл объекта. Санкт-Петербург, изд. Дом «Бизнес-пресса», 2005.
22. Яскевич Е.Е. «Практика оценки недвижимости» Москва 2011.
23. СП 81-01-94. Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации. Минстрой России, 1995.

---

## **14. ПРИЛОЖЕНИЯ**

---

**14.1. Документы оценщиков**



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

05.08.2015 № 07-05225/15

на № 2897 от 03.08.2015

Исполнительному директору  
Ассоциации саморегулируемая  
организация «Национальная  
коллегия специалистов-оценщиков»

Мазско Т.В.

ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3,  
г. Москва, 119017

**ВЫПИСКА**

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций  
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация СРО «НКСО»
Место нахождения некоммерческой организации	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Мазско Татьяна Викторовна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	19.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0006

И.о. начальника Управления по  
контролю и надзору в сфере  
саморегулируемых организаций

И.Г. Азанов

О.В. Лазарева  
(495) 531-08-00, доб. 11-93  
отпечатано в 100 экземплярах  
экз. № 43



Российская коллегия  
оценщиков

Здоровая среда оценки

Некоммерческое партнерство

## «Российская коллегия оценщиков»

Софийская набережная, 34 "В", г. Москва, 115035.  
Тел./факс: (495) 951-03-20, 951-51-60, 951-56-58; E-mail: nrpko@nrpko.ru; URL: www.nrpko.ru  
ОКПО 45900379, ОГРН 1037700199327, ИНН/КПП 7727115783/770601001

Исх. № 30-78664- *ДД*  
от *07.10.2010*

### Выписка из Реестра Некоммерческого партнерства «Российская коллегия оценщиков» от 07.10.2010

Настоящим подтверждаю, что ООО "Эккона-Оценка" (г. Санкт-Петербург) является членом НП «Российская коллегия оценщиков», номер по реестру 78664 зарегистрирован на основании решения Протокола № 20 от 21.02.2006 заседания Правления НП «Российская коллегия оценщиков».

Исполнительный директор



И.В. Дёмин

НП РКО  
является членом:

- \* Российского союза промышленников и предпринимателей
- \* Торгово-промышленной палаты Российской Федерации
- \* Российской гильдии риэлтеров
- \* Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)
- \* Европейской группы ассоциаций оценщиков (ТЕСОVA)
- \* Международной ассоциации налоговых оценщиков (IAAO)

**АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ**

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7811R/776/00077/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков №7811R/776/00077/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Наименование: ООО «Эккона-Оценка»  
Местонахождение: 196244, Санкт-Петербург, Витебский пр., дом 41, к.1  
ИНН 7810265840

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:  
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;  
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.



**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.  
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:  
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;  
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

**Страховая сумма:** по всем страховым случаям: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей  
**Лимит ответственности:** по одному страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей  
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

**Франшиза:** не установлена.  
**Территория страхования:** Российская Федерация.  
**Срок действия Договора страхования:** Договор страхования вступает в силу с «11» октября 2018г. и действует до «10» октября 2019г. включительно.  
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования и/или Ретроактивного периода.

**Страховщик:** АО «АльфаСтрахование»  
М.П.  /Булгарин Г.О./

**Страхователь:**  М.П.  /Кивиселл Б.В./

Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«08» октября 2018 г.

Полис № 7811R/776/00077/8

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б | 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7811R/776/00082/8**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/00082/8 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Оценщик - Нестеров Алексей Владимирович

**Адрес регистрации:** г. Санкт-Петербург, пр. Культуры, д. 25, к.3, кв. 220

**ИНН:** 780418692300

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

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

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

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

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

**Франшиза:** не установлена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с «11» октября 2018г. и действует до «10» октября 2019г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

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

**Страховщик:**  
АО «АльфаСтрахование»

М.П.



/Булгарин Г.О./

**Страхователь:**

/Нестеров А.В./

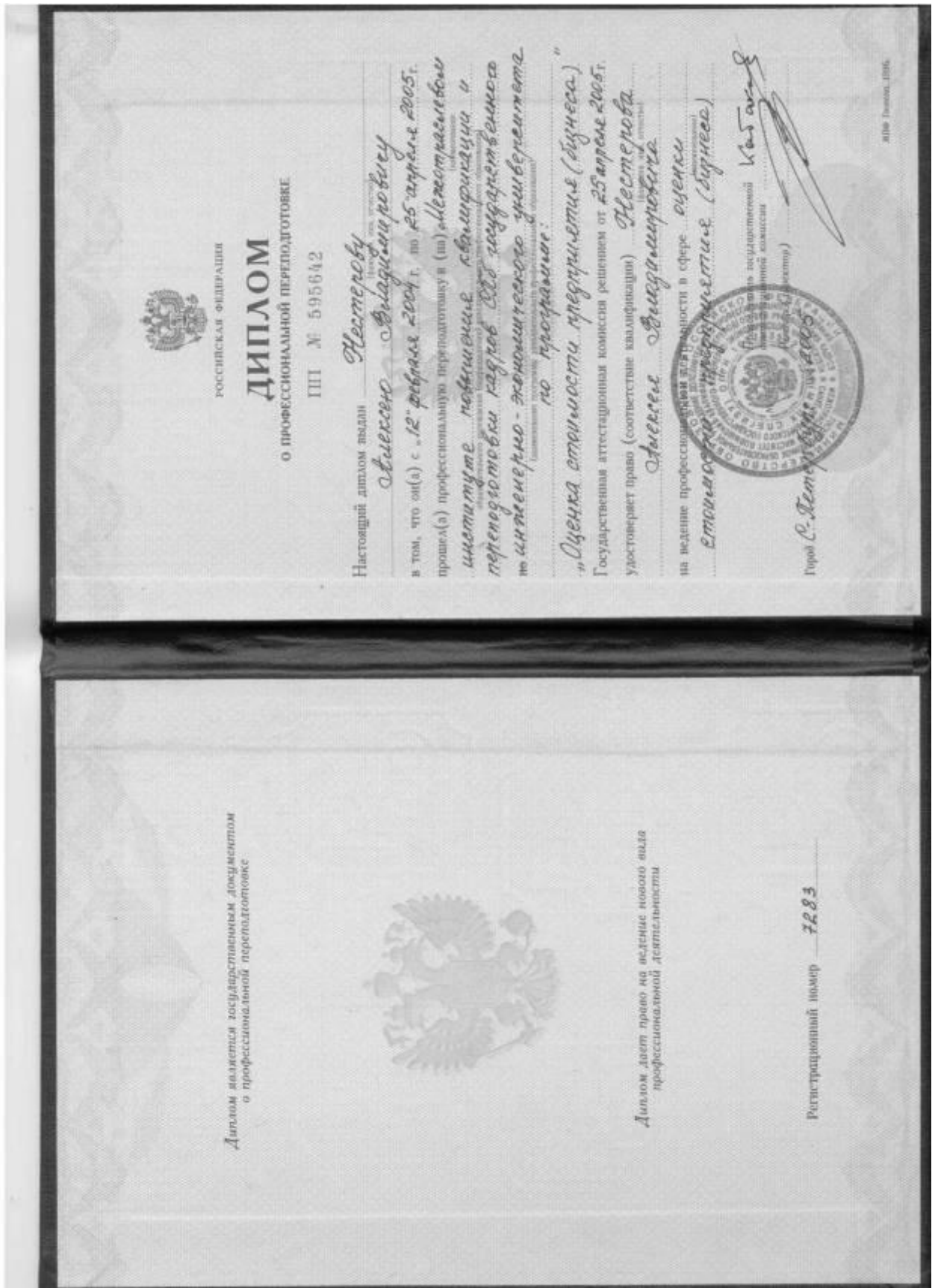
Место и дата выдачи полиса:  
г. Санкт-Петербург  
«08» октября 2018 года

Полис № 7811R/776/00082/8

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

8 800 333 0 999 www.alfastrah.ru





Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 7283

## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005450-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан

Нестерову Алексею Владимировичу

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

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 16 » марта 20 21 г.

ОО «Эккона» Москва, 2017 г., «Ф» Паспорт № 00-00-00/000-040-РБ, ТЭ № 1171, Тел: (495) 730-47-42, www.ekonna.ru

---

**14.2. Описание объектов аналогов.**

ОА 1


**Здание (В), 1 800 м<sup>2</sup>**Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, Балтийская ул., 58В [На карте](#)

📍 Нарвская · 15 мин. пешком

❤ В избранное



⚠ Пожаловаться



**Ипотека от**  
от 888 832 руб/мес  
\*Предварительный расчет

[Оставить заявку](#)

**85 000 000**47 223 руб за м<sup>2</sup>**Игорь Зарецкий**

Торговый Дом Недвижи

[Показать телефон](#)

📷 4 фото



Площадь

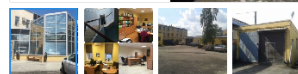
Этажность

Класс

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/192648460/>

Продается здание ... x Продается здание ра...

📷 4 фото



Площадь

Этажность

Класс

**1 800 м<sup>2</sup>****2 этажа****В**

EMLS ID 784680. Продается комплекс помещений под автоцентр или административно-производственную базу общей площадью 1800 кв.м. и земельный участок 3900м в собственности, 150 квт, газовая котельная. Объект включает следующие здания:

- бизнес -центр 465м
- ремзона 600м под легковые автомобили или склад
- покрасочный бокс с ямой 50м
- ремзона на два бокса под ремонт мотоциклов с магазином
- ремзона на два бокса под ремонт микроавтобусов
- помещение под кафе 220 кв.м.

Первая линия Балтийской ул. (Кировский р-н) , шлагбаум, огорожено забором, охрана с КПП

Идеально под дилерский центр с гарантийным обслуживанием, таксопарк, автосалон Возм.назначение (Автобизнес, Офис, Склад), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснаб канализ НЕТ - лифты Ж/Д пути)

Узнайте больше

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/186886273/>**85 000 000**47 223 руб за м<sup>2</sup>**Игорь Зарецкий**

Торговый Дом Недвижимости (ВО)

[Показать телефон](#)



ОА 3


**Здание (В+), 5 580 м<sup>2</sup>**

Санкт-Петербург, р-н Выборгский, № 15, Суздальский просп.

 Девяткино · 10 мин. на транспорте

Площадь	Этажность	Класс
<b>5 580 м<sup>2</sup></b>	<b>2 этажа</b>	<b>В+</b>

EMLS ID 654907. Продажа отдельно стоящего здания для размещения производства. Здание расположено в Калининском районе, между Суздальским проспектом и КАД, в пешей доступности от станции метро Девяткино - 15 минут. Вновь построенное, 2 х этажное, современное здание, 2014 года постройки. Общая площадь: 5 580 кв. метров. Полезная площадь: 4 600 кв. метров. Здание планировалось под автосалон, с выделением шоу - рума, отдельных цехов, складских и офисных помещений. Высота потолков в технической зоне 9 метров. На объекте смонтировано все подъемно-транспортное оборудование СТО и складское оборудование. Выделены мощности: электричество-750 кВа, тепло 1 мВт, газ 0,584 тыс.т./год. Отопление здания - от газовой котельной. Пожарная и охранная сигнализация. Охрана здания и территории. Земельный участок 1,76 га в собственности. Территория полностью благоустроена, выполнено ограждение. Часть территории заасфальтирована под стоянку 150 машин. Участок примыкает непосредственно к КАД, что позволяет быстро выехать на КАД, а также дает огромные рекламные возможности. Возможно реальное переоборудование комплекса под любые производственные цели и задачи. Возм.назначение (Производство, Склад, Торговая площадь), Юр.статус владельца - Собственность; Коммуникации -(Есть - тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ)

**389 400 000 ₹** 69 785 ₹ за м<sup>2</sup>

Включены НДС

**Вячеслав Жерновников**

Ваш Дом

**Условия сделки**

Цена	389 400 000 ₹
Ставка	69 785 ₹ за м <sup>2</sup>
Налог	НДС включен: 59 400 000 ₹
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#)[⚠️ Пожаловаться](#)<https://spb.cian.ru/sale/commercial/165738218/>


ОА4

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Санкт-Петербурге > Красногвардейский > Полустовро > метро Ладжская > сегодня, 11:22 > 10 просмотров, 0 за сегодня

### Свободное назначение, 2 800 м<sup>2</sup>

Санкт-Петербург, р-н Красногвардейский, Полюстрово, просп. Энергетиков, 53 [На карте](#)  
 Ладжская · 10 мин. на транспорте

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↑](#) [Пожаловаться](#)




4 фото

**200 000 000**


71 429  за м<sup>2</sup>

**Наталья Каширова**  
КредитМаркет+

[Показать телефон](#)



Проектная декларация на рекла...




Проектная декларация на рекла...

**200 000 000**


71 429  за м<sup>2</sup>

**Наталья Каширова**  
КредитМаркет+

[Показать телефон](#)



Проектная декларация на рекламируемом сайте



Проектная декларация на рекламируемом сайте

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/195821353/>

Фотографии (4) **Описание** На карте Контактное лицо

**2 800 м<sup>2</sup>** **1 из 1** **Свободно**

**Назначение: офис**  
 EMLS ID 722103. КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Предлагаем Вашему вниманию здание Авто-центра на продажу.

Район: Красногвардейский район  
 Ближайшая станция метро Ладжская  
 Адрес: пр. Энергетиков 53А

Технические характеристики:  
 Общая площадь: 2800 кв. м.  
 Входная мощность: 150 кВт  
 Тепло-договорные тепловые нагрузки 2196,6 Гкал/год  
 Площадь земельного участка 13 306 кв. м. Земли поселений (земли населенных пунктов) По классификатору (описание): для размещения объектов торговли.  
 Площадь шоу-рума 684 кв.м.  
 Сервисная зона 700 кв.м., включая приемку автомобилей на сервис, рабочие посты 16 постов, вспомогательные зоны.  
 Склад запчастей 250 кв. м.  
 Офисные помещения 630 кв. м.  
 Парковка автомобилей для клиентов на 30 автомобилей.  
 Склад для хранения автомобилей 180 машино-мест.

Стоимость. 200 000 000 рублей Возм.назначение (Автобизнес, Офис, Производство, Склад, Общепит, Торговая площадь, Бытовые услуги, Банк, Гостиничный бизнес)

[Узнайте больше](#)

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/195821353> ОА 5

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/733992.html>

Толдарк сезон 1,2,3,4 Поворот налево долж: Тема 8.3. Повороты. – светофор с дополните Watch PRISON BREAK Яндекс Рамблер

[+ Подать объявление](#)
**НОВОСТРОЙКИ**
**ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ**
**МЕНЮ**

 Терминал Агента (online)  
 Продажа квартир  
 Продажа комнат  
 Аренда квартир и комнат  
 Аренда коттеджей и дач  
 Квартиры в новостройках  
 Дома и Участки  
 Коттеджные поселки  
 Коммерческая продажа  
 Коммерческая аренда  
 Бизнес-центры  
 Торговые комплексы  
 Зарубежная недвижимость

**Акции и скидки**

 Цены на недвижимость  
 Юридическая консультация  
 Оценка квартир  
 Фотокадастры  
 Как добавить объект  
 Курсы для риэлторов  
 Ипотека

**ОБЪЕКТЫ ДНЯ**


Коттедж 300 кв.м. на берегу озера, участок 40 сот.

[Все объекты дня»](#)
**АГЕНТ ДНЯ**


Гудамова Лада Юрьевна

## Продажа автобизнеса, Приморский район, метро Пионерская, Богатырский проспект 12к4

[Описание](#) [Фото](#) [Карта](#)


EMLS ID: 733992

Дата: введена 11.07.2017, изменена 02.11.2018

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Приморский

Богатырский пр., 12к4

Метро: Пионерская (тр 5м) ← 1400 м.

Тип объекта: Здание

Тип здания: нежилое здание

Назначение: Автобизнес

Возм.назначение: Производство, Склад

Цена: пр. – 115 000 тыс.руб.

Цена за 1 кв.м.: 122.47 тыс.руб.

Налог: НДС включен

Наличие арендатора: нет

Общая площадь: 939 кв.м.

Земля: 0.23 Га

Юридический статус: Собственность

Вход: отд. с улицы

Этаж:

Этажи: 2

Сост.помещения:

Телефонные линии: есть

Водоснабжение: есть

Канализация: есть

Теплоснабжение: есть

Электроснабжение: есть

**Примечание**

Уважаемые дамы и господа! Уникальное предложение по продаже готового бизнеса - автосервиса, для легковых автомобилей с шино-монтажем, автомойкой, магазином запчастей, проката и продажи автомобилей. Автосервис находится на очень оживленной магистрали города - Богатырском проспекте, в очень удобном в плане логистики месте. ЗСД находится всего в 5 минутах езды, а кольцевая дорога в 10 мин. Рядом станции Пионерская и Комендантский проспект. Напротив автосервиса располагается гипермаркет Окей и Метро, ТК Континент, автозаправочная станция Shell. Земля 23.24 сотки, находится в собственности. Двухэтажное здание 939 кв метра, есть возможность увеличить площадь на 75%. 25 машиномест для парковки транспорта. Собственная котельная на два котла по 242 квт. Заключены договоры энерго и водоснабжения.

Максим Красиков

профессионал

+7 911 959-79-...

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/733992.html>



## 14.3. Документы предоставленные заказчиком

**Приложение №1  
к договору №59-11/18  
от «30» ноября 2018 года**

**Задание на оценку**

Объект оценки	Объект недвижимости, земельный участок с расположенным на нем нежилым зданием, по адресу: г. Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д. 20, литера А, в составе: -Земельный участок кадастровый номер 78:10:0512202:32, площадью 6324 кв.м.; -Нежилое здание кадастровый номер 78:10:0512202:3416, площадью 3331,3 кв.м;
Вид зарегистрированного права:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Земельный участок кадастровый номер 78:10:0512202:32, площадью 6324 кв.м. – <b>Собственность</b>, зарегистрировано № 78:10:0512202:32-78/037/2018-7 от 30.11.2018;</li> <li>• Нежилое здание кадастровый номер 78:10:0512202:3416, площадью 3331,3 кв.м – <b>Собственность</b>, зарегистрировано № № 78:10:0512202:3416-78/037/2018-8 от 30.11.2018;</li> </ul>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) оцениваемых прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки (Выписки из ЕГРН)	<p>Земельный участок кадастровый номер 78:10:0512202:32, площадью 6324 кв.м.: Не зарегистрировано</p> <p>Нежилое здание кадастровый номер 78:10:0512202:3416, площадью 3331,3 кв.м.: Не зарегистрировано</p>
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в ходе проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве -реализация имущества должника (банкрота) на торгах, для информирования Заказчика
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата проведения оценки	<b>По состоянию на дату осмотра</b>
Документы предоставленные Оценщику для проведения оценки содержащие характеристики объекта оценки или его оцениваемых частей, или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (нежилое здание кадастровый номер 78:10:0512202:3416) от 30.11.2018 г.;</li> <li>- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок кадастровый номер 78:10:0512202:32) от 30.11.2018 г.;</li> </ul>

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта производится Оценщиком, дата осмотра объекта оценки устанавливается по соглашению сторон.
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В течении 30 дней с даты подписания договора на проведение оценки.
Требования к проведению оценки объекта оценки и отчету об оценке	<p>Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта (-ов) оценки в двух экземплярах и копии отчета на цифровом носителе.</p> <p>Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, а также Стандартов Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательных к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки.</p> <p>Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителем.</p> <p>Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговый результат оценки, согласно п. 30 ФСО № 7, в отчете не приводить.</p>
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	<p>Оценка производится на основании документов, представленных Заказчиком.</p> <p>Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся.</p> <p>Оценка проводится в предположении - по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залогами обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.</p> <p>Результаты оценки могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. «Предполагаемое использование результатов оценки»).</p> <p>Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
Заключительные положения	Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

**ЗАКАЗЧИК**  
ООО «Бриз»

Общество с ограниченной ответственностью «Бриз», (ООО «Бриз», адрес: 195220, Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д.20, ОГРН 1027802511769, ИНН 7825099106, КПП 780401001) в лице Конкурсного управляющего Коробова Константина Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г.Санкт-Петербурга по Делу № А56-95481/2015 от 01.11.2016 года

\_\_\_\_\_/ Конкурсный  
управляющий Коробов К. В. /

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**  
ООО «Эккона-Оценка»

ОГРН 1037821050222  
ИНН 7810265840 КПП 781001001  
196244, Санкт-Петербург,  
Витебский пр., дом 41, корп. 1  
р/с 40702810720000000160  
ОАО «Банк «Санкт-Петербург», г. СПб  
к/с 30101810900000000790  
БИК 044030790.

Генеральный директор

/ Кивисепп Б.В./

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ  
(наименование органа государственной власти)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Здания		<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела № _____	Всего листов раздела № _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
30.11.2018			
Кадастровый номер:		78:10:0512202:3416	
Номер кадастрового квартала:		78:10:0512202	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.11.2014	
Раньше присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		г. Санкт-Петербург, Кузнецовская дорога, дом 20, литера А	
Площадь, м <sup>2</sup> :		3331,3	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		2	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		2014	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		38048309,70	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		78:10:0512202:32	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		28.11.2014 проведен кадастровый учет здания, образованного в результате реконструкции здания, ранее учтенного с кадастровым номером 78:10:0512202:3023.	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "Бриг"	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(подпись и печать)</small>		Корюнов А.Н. <small>(подпись)</small>	



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах

Земле		Информация об объекте недвижимости	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
30.11.2018			
Кадастровый номер:		78:10:0512302:3416	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Бриа", ИНН: 7825099106, ОГРН: 1027802511769	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 78/16-05/2002-1416-78/037/2018-8 от 30.11.2018	
3. Документы-основание:	3.1.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 21.11.2014 №78-1804н-2014; Разрешение на строительство от 04.06.2014 №78-040/13720-2014; Протокол исполнения обязательства от 11.07.2006; Акт государственной приемочной комиссии от 16.03.2006; Дополнительное соглашение от 07.06.2006; Дополнительное соглашение от 17.12.2004 №1; Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях от 17.12.2004 №04-ЭКО2022(И); Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2004 №1417; Договор купли-продажи от 29.12.2006 №4162-ЗУ; Определение от 08.12.2017 №А-96-95481/2015/сд.1, выданный орган: Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и Ленинградской обл., дата вступления в законную силу: 21.02.2018; Постановление от 21.02.2018 №А55-95481/2013/сд.1, выданный орган: Троицкий Арбитражный апелляционный суд.	
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ни зарегистрировано	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данных отсутствует	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данных отсутствует	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Колтунов А.Н.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
 Описание местоположения объекта недвижимости Лист 4

Землю		<small>лист объекта недвижимости</small>	
Лист №	Раздела 4	Всего листов раздела 4:	Всего разделов:
30.11.2018			Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	78:03:0502202:3416		
Схема расположения объекта недвижимости на земельном(ых) участке(ах).			
			
Масштаб 1:	данные отсутствуют		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА <small>(подпись и наименование должности)</small>			Кочунов А.Н. <small>(подпись, наименование)</small>

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ**  
(уполномоченный орган регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок	
<small>(на объект недвижимости)</small>	
Лист №: <u>Раздел 1</u>	Всего листов раздела: <u>1</u>
<u>30.11.2018</u>	Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	<u>78:10:0512202:32</u>
Номер кадастрового квартала:	<u>78:10:0512202</u>
Дата присвоения кадастрового номера:	<u>06.12.2004</u>
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: <u>78:10:51226:32</u>
Адрес:	<u>г. Санкт-Петербург, Кушелевская дача, дом 20, литера А</u>
Площадь:	<u>6324 +/- 28 кв. м</u>
Кадастровая стоимость, руб.:	<u>3852768,44</u>
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	<u>78:10:0512202:3416, 78:10:0000000:3103, 78:10:0000000:3112</u>
Категория земель:	<u>Земли населенных пунктов</u>
Виды разрешенного использования:	<u>для размещения объектов торговли</u>
Статус записи об объекте недвижимости:	<u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"</u>
Особые отметки:	<u>данных отсутствует</u>
Получатель выписки:	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Бриз"</u>
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	Кочунов А.Н.



Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		<small>код объекта недвижимости</small>	
Лист №	Раздел 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
30.11.2018			
Кадастровый номер:		78:10:0512202:32	
1. Правообладатель (правообладатели)	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Бриз", ИНН: 7825099106, ОГРН: 1027802511769	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права	2.1.	Собственность, № 78:10:0512202-32-78/057/2018-7 от 30.11.2018	
3. Документ(ы)-основание	3.1.	Определение от 08.12.2017 №А/56-95481/2015/сд.1, выданный орган: Арбитражный суд г. Санкт-Петербурга и Ленинградской обл., дата вступления в законную силу 21.02.2018; Постановление от 21.02.2018 №А/56-95481/2015/сд.1, выданный орган: Троицкий районный суд; Договор купли-продажи №4162-3У от 29.12.2006	
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости		не зарегистрировано	
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд		данные отсутствуют	
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа		данные отсутствуют	
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		Козунов А.Н.	
<small>подпись и печать должностного лица</small>		<small>подпись и печать должностного лица</small>	

М.П.





МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

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

ул. Красного Текстильщика, 10-12, Санкт-Петербург, 193124  
тел. (812) 324-59-28, факс (812) 324-59-02  
Почтовый адрес: БОХ 1170, Санкт-Петербург, 190000  
e-mail: 78\_upr@rosreestr.ru, www.to78.rosreestr.ru

Рубенков А.Н.  
по довер. от 22.03.2018г.

30.11.2018г. №78/051/015/2018-214

УВЕДОМЛЕНИЕ

Настоящим уведомляем Вас, что 30.11.2018г. за №78:10:0512202:3416-78/037/2018-11 Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу на основании Определения Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской обл. от 08.12.2017г. по Делу №А56-95481/2015/сд.1, прекращена аренда Панюшкина И.А., зарегистрированная по Договору аренды нежилых помещений от 13.11.2015г. №1-11/2015, на объект недвижимости с кад.№78:10:0512202:3416, расположенный по адресу г.Санкт-Петербург, Кушелевская дорога, д.20, лит. А.

Государственный регистратор прав



Кочунов А.Н.