

# **О Т Ч Е Т №49/2017-НЗ**

**об оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного  
по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А**

<i>Заказчик оценки:</i>	<i>ПАО Банк ВТБ</i>
<i>Дата оценки:</i>	<i>27 февраля 2017 года</i>
<i>Дата составления отчета:</i>	<i>09 марта 2017 года</i>
<i>Экземпляр:</i>	<i>№1</i>

**Санкт-Петербург  
2017 г.**

**Заместителю руководителя  
СЗРЦ — вице-президенту**

**Зайцеву М.В.**

**Уважаемый Михаил Вячеславович!**

На основании договора возмездного оказания услуг по оценке № 49/2017-НЗ от 09.02.2017 г. между Банк ВТБ (публичное акционерное общество) (Заказчиком) и ООО "Городской центр оценки" (Исполнителем) была выполнена оценка рыночной стоимости объектов оценки, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А.

Состав объектов оценки определен согласно Заданию на оценку:

1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммерческой деятельности, общая площадь 3 848 кв. м, кадастровый номер 78:11:0006074:10, адрес (местонахождение) г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А;
2. Культурно-деловой центр, назначение: нежилое, общая площадь 2 608,9 кв. м, кадастровый номер 78:11:6074:10:32, адрес (местонахождение) г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А.

Оценка рыночной стоимости выполнена по состоянию на 27.02.2017 г.

В настоящем письме приведены данные о результатах оценки. Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений, а также лишь в указанных целях.

Оценка проведена в соответствии с:

- Федеральным Законом РФ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" от 20.05.2015 г.,
- Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" от 20.05.2015 г.;
- Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" от 20.05.2015 г.;
- Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)" от 25.09.2014 г.;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРОО "СПО" в редакции, утвержденными решением Совета Партнерства от 30.09.2015 г. (протокол № 26).

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

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

<p><b>Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А, по состоянию на 27.02.2017 г. составляет:</b></p> <p><b>143 000 000 (Сто сорок три миллиона) рублей без учета НДС или</b></p> <p><b>162 224 000 (Сто шестьдесят два миллиона двести двадцать четыре тысячи) рублей с учетом НДС,</b></p> <p><b>в том числе:</b></p>			
№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммерческой деятельности, общая площадь 3 848 кв. м, кадастровый номер 78:11:0006074:10, адрес (местонахождение) г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А;	36 200 000	36 200 000
2	Культурно-деловой центр, назначение: нежилое, общая площадь 2 608,9 кв. м, кадастровый номер 78:11:6074:10:32, адрес (местонахождение) г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А.	106 800 000	126 024 000
<b>Итого, руб.</b>		<b>143 000 000</b>	<b>162 224 000</b>

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному отчету, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями.

С уважением,

Генеральный директор

ООО "Городской центр оценки"

**Локтионов А.А.**

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ</b> .....	<b>5</b>
2.1 Условия, ограничивающие применение оценки .....	5
2.2 Основные предположения .....	5
2.3 Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения .....	6
<b>3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b> .....	<b>7</b>
3.1 Задание на проведение оценки.....	7
3.2 Сведения об оценщике и исполнителе .....	8
3.3 Сведения о Заказчике оценки.....	9
3.4 Основание для проведения оценки .....	9
3.5 Балансодержатель и балансовая стоимость объектов оценки .....	9
3.6 Цель оценки.....	9
3.7 Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	9
3.8 Вид определяемой стоимости .....	9
3.9 Дата проведения оценки (дата оценки) .....	9
3.10 Дата составления и порядковый номер отчета .....	9
3.11 Период определения стоимости.....	9
3.12 Стандарты оценки и обоснование их использования .....	9
3.13 Оцениваемые права .....	10
3.14 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения .....	11
3.15 Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки.....	12
<b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>13</b>
4.1 Используемая терминология и сокращения .....	13
4.2 Описание процесса оценки .....	13
<b>5. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>16</b>
5.1 Описание местоположения объектов оценки .....	16
5.2 Описание количественных и качественных характеристик объектов оценки .....	19
5.3 Информация о текущем использовании объектов оценки .....	29
5.4 Позиционирование объектов оценки .....	29
5.5 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на его стоимость .....	29
<b>6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ</b> .....	<b>30</b>
6.1 Макроэкономическая ситуация в России.....	30
6.2 Обзор инвестиций Санкт-Петербурга в 4 квартале 2016 года .....	34
6.3 Обзор рынка автосалонов Санкт-Петербурга .....	39
6.4 Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга .....	48
<b>7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>53</b>
7.1 Анализ НЭИ условно свободного земельного участка .....	53
7.2 Анализ НЭИ участка с существующими улучшениями .....	54
<b>8. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>56</b>
8.1 Выбор подходов для определения рыночной стоимости земельного участка .....	56
8.2 Выбор подходов и методов оценки земельного участка с улучшениями .....	57
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>60</b>
9.1 Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом.....	60
9.2 Расчет стоимости объектов оценки сравнительным подходом .....	81
9.3 Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом.....	89
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>102</b>
<b>11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>104</b>
<b>12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	<b>106</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>107</b>
Приложение 1. Информация по объектам-аналогам, использованным в расчетах.....	107
Приложение 2. Копии документов, предоставленные Заказчиком.....	115

**1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

<b>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки</b>		
<b>Объекты оценки</b>	1. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммерческой деятельности, общая площадь 3 848 кв. м, кадастровый номер 78:11:0006074:10, адрес (местонахождение) г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А; 2. Культурно-деловой центр, назначение: нежилое, общая площадь 2 608,9 кв. м, кадастровый номер 78:11:6074:10:32, адрес (местонахождение) г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А.	
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>		
<b>Дата оценки</b>	27.02.2017 г.	
<b>Период определения стоимости</b>	Процесс оценки проходил в период с 09.02.2017 г. по 09.03.2017 г. Использование результатов оценки рекомендуемо к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета, то есть с 09.03.2017 г. по 08.09.2017 г. включительно	
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости Объектов оценки	
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для последующей реализации с торгов в рамках конкурсного производства	
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость	
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор № 49/2017-НЗ от 09.02.2017 г.	
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</b>		
<b>Наименование подхода</b>	<b>Весовые коэффициенты</b>	<b>Объекты оценки</b>
Доходный подход	46,0%	145 310 545
Сравнительный подход	44,0%	142 358 839
Затратный подход	10,0%	140 151 758
<b>Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки</b>		
<b>Наименование объекта</b>	<b>Рыночная стоимость без учета НДС, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.</b>
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммерческой деятельности, общая площадь 3 848 кв. м, кадастровый номер 78:11:0006074:10, адрес (местонахождение) г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А;	36 200 000	36 200 000
Культурно-деловой центр, назначение: нежилое, общая площадь 2 608,9 кв. м, кадастровый номер 78:11:6074:10:32, адрес (местонахождение) г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А.	106 800 000	126 024 000
<b>Итого, руб.</b>	<b>143 000 000</b>	<b>162 224 000</b>

## 2. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ И ДОПУЩЕНИЯ

Изложенные ниже ограничивающие условия, основные предположения и допущения подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовок и договоренностей по соглашению о проведении оценки. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на оцениваемое имущество переходят другому лицу.

### 2.1 Условия, ограничивающие применение оценки

Следующие ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Оценка была произведена исходя из указанного назначения оценки, строго в соответствии с договором на оценку. Заключение о стоимости действительно только для объектов оценки в целом и не может быть использовано для оценки их составных частей.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объектов оценки. Однако, в соответствии со Стандартами, результаты оценки могут быть использованы Заказчиком в указанных в отчете целях в течение шести месяцев от даты составления отчета, то есть с 09.03.2017 г. по 08.09.2017 г. включительно.
- Отчет об оценке объектов оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно их рыночной стоимости, и не является гарантией того, что они будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда или на основании дополнительного соглашения с Заказчиком.
- В соответствии с профессиональными этическими нормами Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика. Он также не может разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
- Оценщик подтверждает, что проведенный им анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер его вознаграждения не связан с выводами о стоимости оцениваемого имущества.

### 2.2 Основные предположения

Оценка была произведена исходя из следующих предположений:

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с их рассмотрением. Оценщик не проводил экспертизу предоставленных документов. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная информация является достоверной.
- Предполагается, что характеристики объектов оценки, предоставленные Заказчиком, являются достоверными. Оценщик не несет ответственности ни за наличие каких-либо скрытых фактов, способных отразиться на стоимостной характеристике объектов оценки, ни за необходимость выявления таковых.
- Предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты физических характеристик, обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемому объекту, требующие проведения специальных исследований и оказывающие влияние на оцениваемую величину.
- Сведения, полученные Оценщика и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому, по возможности, для всех сведений, использованных в отчете об оценке, указываются источники информации.

### 2.3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

- Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных документов.
- Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).
- Выводы о техническом состоянии здания сделаны на основании технической документации, визуального осмотра и опыта Оценщиков. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет.
- Согласно п. 1.7 Задания на оценку итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость Объектов оценки.
- Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными.

### 3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

#### 3.1 ЗАДАНИЕ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

##### Задание на проведение оценки

г. Санкт-Петербург

"09" февраля 2017 г.

**Банк ВТБ (публичное акционерное общество)**, именуемый в дальнейшем "Заказчик", в лице заместителя руководителя СЗРЦ — вице-президента Зайцева Михаила Вячеславовича, действующего на основании доверенности от 10.12.2014 г., удостоверенной Корецкой Е.Г., нотариусом нотариального округа Санкт-Петербурга Корецкой Е.Г. 10.12.2014 г., и зарегистрированной в реестре за № В-820, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью "Городской центр оценки"**, именуемое в дальнейшем "Оценщик", в лице Генерального директора Локтионова Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании в дальнейшем именуемые "Стороны", составили Задание на проведение оценки.

#### 1. Основные положения

##### 1.1. Объекты оценки:

- 1) Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммерческой деятельности, общая площадь 3 848 кв. м, кадастровый номер 78:11:0006074:10, адрес (местонахождение) г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А;
- 2) Культурно-деловой центр, назначение: нежилое, общая площадь 2 608,9 кв. м, кадастровый номер 78:11:6074:10:32, адрес (местонахождение) г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А.

##### 1.2. Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:

Имущественные права — право собственности;

Оцениваемые права — право собственности.

##### 1.3. Цель оценки:

Определение рыночной стоимости объектов оценки.

##### 1.4. Предполагаемое использование результатов оценки:

Для последующей реализации с торгов в рамках конкурсного производства.

##### 1.5. Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

##### 1.6. Дата оценки:

Определяется по состоянию и в ценах на дату осмотра.

##### 1.7. Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

Итоговый результат оценки стоимости привести без суждения о возможных границах интервала, в котором могут находиться стоимости объектов оценки.

Иные допущения и ограничения при необходимости будут сформулированы в Отчете об оценке.

#### 2. Заключительные положения

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему заданию на проведение оценки действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами.

## 3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

### Оценщик:

Куликова Анастасия Николаевна – старший специалист отдела оценки недвижимости, полномочный член ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" (СРО Ассоциация оценщиков "СПО"). Стаж работы в оценочной деятельности с 01.02.2011 г.

### Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика:

190020, Санкт-Петербург, ул. Циолковского, д. 9, лит. А, корп. 2, офис 105.

+7 (812) 334-48-02, info@gzo-spb.ru

### Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:

Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, реестровый номер 0562 от 04.08.2014 г. Выписка из реестра в саморегулируемой организации оценщиков от 13.01.2017 г.

### Сведения о документе, подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценки:

Диплом серии ПП-I № 858852 от 25.06.2013 г.

### Сведения о страховом полисе Оценщика:

Гражданская ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в Санкт-Петербургском филиале ОСАО "Ингосстрах" на сумму 3 000 000 рублей, полис № 158 к договору №433-191-008169/16 от 08.02.2016 г., период страхования с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.

### Сведения о трудовом договоре:

Трудовой договор № 36 от 08.08.2011 г., заключенный между Оценщиком и ООО "Городской центр оценки"

### Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" соблюдены (сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 данного Закона)

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки и не состоит в близком родстве или свойстве с указанными лицами.

Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а юридическое лицо заказчика не является кредитором или страховщиком оценщика.

### Лица, принимавшие участие в оценке:

Кудзиева Мария Сергеевна – специалист отдела оценки недвижимости. Трудовой договор № 69 от 11.04.2016 г., заключенный с ООО "Городской центр оценки". Стаж в оценочной деятельности - с 01.12.2014 г.

### Степень участия при проведении оценки

Куликова А.Н. – разделы 1-12 настоящего отчета;

Кудзиева М.С. – раздел 13 настоящего отчета.

### Наименование Исполнителя - юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:

Общество с ограниченной ответственностью "Городской центр оценки".

ОГРН 1047800018507, дата присвоения 06.09.2004 г.

ИНН 7801261913, КПП 783901001.

### Адрес местонахождения Исполнителя:

Юридический / Фактический адрес: 190020, Санкт-Петербург, ул. Циолковского, д. 9, лит. А, корп. 2, офис 104.

### Сведения о страховом полисе Исполнителя:

Страховой полис к договору страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-016966/11, выданный Санкт-Петербургским филиалом ОСАО "ИНГОССТРАХ". Период страхования - с 11.04.2014 г. по 31.12.2017 г. Страховая защита по настоящему полису распространяется на страховые случаи, возникшие после 11.04.2011 г. Страховая сумма 100 000 000 рублей.



### 3.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчиком оценки является Банк ВТБ (публичное акционерное общество).

ИНН 7702070139, КПП 783543005, ОГРН 1037835021113, дата присвоения 22.11.2002 г.

Юридический / почтовый адрес: 190000, г. Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д.29.

### 3.4 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Договор возмездного оказания услуг по оценке №49/2017-НЗ от 09.02.2017 г., заключенный между Исполнителем и Заказчиком.

### 3.5 БАЛАНСОДЕРЖАТЕЛЬ И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Данные о балансовой стоимости объектов оценки Заказчиком не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результат оценки.

### 3.6 ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объектов оценки.

### 3.7 ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И СВЯЗАННЫЕ С ЭТИМ ОГРАНИЧЕНИЯ

Для последующей реализации с торгов в рамках конкурсного производства.

### 3.8 ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Вид определяемой стоимости – рыночная стоимость. В соответствии с положениями ст. 3 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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.

### 3.9 ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ДАТА ОЦЕНКИ)

Дата оценки – 27.02.2017 г.

Дата осмотра – 27.02.2017 г.

Оценка величины рыночной стоимости производится по состоянию на вышеуказанную дату.

### 3.10 ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

Дата составления отчета – 09.03.2017 г. Порядковый номер отчета 49/2017-НЗ.

### 3.11 ПЕРИОД ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки проходил в период с 09.02.2017 г. по 09.03.2017 г. Использование результатов оценки рекомендуется к применению в течение 6 месяцев от даты составления отчета, то есть с 09.03.2017 г. по 08.09.2017 г. включительно.

### 3.12 СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости недвижимого имущества применялись следующие стандарты оценки:

- Федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1, 2, 3), утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;

- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" (НП СРОО СПО) в редакции, утвержденной решением Совета Партнерства от 03.10.2016 г. (протокол № 26).

Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

Использование стандартов и правил оценочной деятельности ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" обусловлено тем, что специалист, выполнивший данную работу, является членом саморегулируемого общества оценщиков.

### 3.13 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Под **правом собственности** в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- 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, и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оценщики при описании зарегистрированных и оцениваемых прав ориентировались на предоставленную Заказчиком документацию.

Описание зарегистрированного права на земельный участок представлено ниже в таблице.

Таблица 1 Описание прав на земельный участок

Показатель	Характеристика
Объект права	Земельный участок
Кадастровый (или условный) номер	78:11:0006074:10
Адрес	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А
Правообладатель	ООО "Кристалл"
Зарегистрированное право	Собственность
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности от 09.06.2015г. (повторное, взамен свидетельства от 01.12.2008г.)
Основание возникновения права	Договор купли-продажи земельного участка в процессе приватизации №5121-3У от 15.10.2008г.
Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество сделок с ним	III пояс зоны санитарной охраны подземного источника - 3848 кв.м; Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений - 6 кв.м; Охранная зона тепловых сетей - 16 кв.м; Охранная зона тепловых сетей - 927 кв.м; Ипотека
Обременения	Собственность
Оцениваемое право	Земельный участок

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права собственности от 09.06.2015г. на земельный участок зарегистрированы обременения: III пояс зоны санитарной охраны подземного источника - 3848 кв.м, охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений - 6 кв.м, охранная зона тепловых сетей - 16 кв.м, охранная зона тепловых сетей - 927 кв.м. Данные обременения являются типичными для земельных участков, расположенных в городской черте. Учитывая, что данные обременения являются типичными для рынка земельных участков, Оценщик пришел к выводу, что наличие данных ограничений не влияет на итоговую величину рыночной стоимости.

Описание зарегистрированного права на улучшение земельного участка представлено ниже в таблице.

Таблица 2 Описание зарегистрированного права на улучшения

Показатель	Характеристика
Объект права	Культурно-деловой центр
Кадастровый (или условный) номер	78:11:6074:10:32
Адрес	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А
Правообладатель	ООО "Кристалл"
Зарегистрированное право	Собственность
Правоудостоверяющий документ	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 78-АЗ №182260 от 29.11.2013г.
Основание возникновения права	Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях №00/ЗК-03432(07) от 25.06.2004г.; Постановление Правительства Санкт-Петербурга №378 от 09.03.2004г.; Постановление Правительства Санкт-Петербурга №593 от 16.05.2006г.; Дополнительное соглашение №2 от 28.06.2006г.; Дополнительное соглашение №3 от 01.12.2006г.;

Показатель	Характеристика
	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-0207в-2007 от 19.01.2007г.;
	Протокол исполнения обязательств от 27.09.2007г.
Обременения	Ипотека, зарегистрировано 78-78-01/0519/2007-465 09.10.2007г.
Оцениваемое право	Собственность

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права собственности серия 78 АЗ №182260 от 29.11.2013г. на здание автосалона зарегистрировано обременение в виде ипотеки (рег. №78 78 01/0519/2007 465 от 09.10.2007 г.). Учитывая цель оценки, данное обременение не налагает ограничений на предполагаемое использование объекта оценки, в рамках данного отчета Оценщик счел возможным не учитывать данное обременение.

Выписка из ЕГРП на недвижимое имущество сделок с ним Заказчиком не предоставлена.

Оцениваемые права, относящиеся к Объектам оценки, считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота Объектов оценки, что позволяет использовать в оценке стандарт рыночной стоимости. Оценщики не несут ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности (или иные имущественные права) на оцениваемые объекты.

Оценщик не проводил юридической экспертизы прав собственности на оцениваемое имущество.

### 3.14 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Данные	Источник
<b>Информация от Заказчика</b>	
Правовой статус, количественные и качественные характеристики объекта оценки	– Документы, предоставленные Заказчиком (перечень документов см. в таблице ниже);
	– Задание на оценку
	– Результаты визуального осмотра
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	
Документы, предоставленные Заказчиком	– Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 78-АЗ №182260 от 29.11.2013 г.;
	– Свидетельство о государственной регистрации права собственности на земельный участок от 09.06.2015 г. (повторное, взамен свидетельство от 01.12.2008г.);
	– Технический паспорт на здание культурно-делового центра, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, Львовская ул., д.10, лит.А. Составлен по состоянию на 23.07.2012г.;
	– Ведомость помещений и их площадей (приложение к поэтажному плану) здания культурно-делового центра, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Львовская ул., д.10, лит.А;
	– Кадастровый паспорт здания №78/201/14-187397 от 21.07.2014г.;
– Кадастровый паспорт земельного участка №78/201/14-217205 от 15.08.2014г.	
<b>Аналитическая информация</b>	
Макроэкономическая ситуация в России	– Интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации <a href="http://www.economy.gov.ru">www.economy.gov.ru</a>
Обзор рынка инвестиций Санкт-Петербурга в 4 квартале 2016 г.	– <a href="http://www.becar.ru">www.becar.ru</a>
Обзор рынка автосалонов Санкт-Петербурга	– <a href="http://www.naibecar.com">www.naibecar.com</a> ;
	– <a href="http://www.komned.ru">www.komned.ru</a> ;
	– <a href="http://www.rbc.ru">www.rbc.ru</a> ;
	– <a href="http://www.emls.ru">www.emls.ru</a> ;
	– <a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a> ;
	– <a href="http://www.rosrealty.ru">www.rosrealty.ru</a> ;
	– <a href="http://www.spb.cian.ru">www.spb.cian.ru</a> ;
– <a href="http://www.1000skladov.ru">www.1000skladov.ru</a> ;	
– <a href="http://www.beboss.ru">www.beboss.ru</a>	
Обзор рынка земельных участков Санкт-Петербурга	– <a href="http://www.guion.spb.ru">www.guion.spb.ru</a> ;
	– <a href="http://www.content.knightfrank.com">www.content.knightfrank.com</a> ;
	– <a href="http://www.peterland.info">www.peterland.info</a> ;
	– <a href="http://www.gud-estate.ru">www.gud-estate.ru</a> ;
	– <a href="http://www.auction-house.ru">www.auction-house.ru</a> ;
	– <a href="http://www.spb.dolgostroyunet.ru">www.spb.dolgostroyunet.ru</a> ;
	– <a href="http://www.1rre.ru">www.1rre.ru</a> ;
	– <a href="http://www.rosrealty.ru">www.rosrealty.ru</a> ;
	– <a href="http://www.domofond.ru">www.domofond.ru</a> ;
	– <a href="http://www.ibgroup.ru">www.ibgroup.ru</a> ;
	– <a href="http://www.emls.ru">www.emls.ru</a> ;
	– <a href="http://www.spb.arendator.ru">www.spb.arendator.ru</a>
	<b>Рыночная информация</b>
Источники рыночной информации	– <a href="http://www.emls.ru">www.emls.ru</a> ;
	– <a href="http://www.theproperty.ru">www.theproperty.ru</a> ;
	– <a href="http://www.spb.cian.ru">www.spb.cian.ru</a> ;

Данные	Источник
	– www.avito.ru; – www.domofond.ru

### **3.15 Иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки**

В ходе выполнения настоящей работы, Оценщик пришел к выводу, что никаких иных сведений, необходимых для полного и недвусмысленного толкования результатов настоящей оценки, кроме приведенных настоящем отчете, нет.

## 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

### 4.1 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И СОКРАЩЕНИЯ

Применяемые в настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ", используемым стандартам оценки, и Гражданскому Кодексу РФ.

#### Подходы к оценке:

- **Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- **Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- **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. Затратами на восстановление объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Прочие термины в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)" от 20.05.2015 г.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

**Цена** – денежная сумма, предлагаемая к уплате или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

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

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

### 4.2 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Процедура оценки стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

**Установление количественных и качественных характеристик объекта** – на данном этапе проводится идентификация объекта оценки, изучается техническая и финансовая документация, предоставленная Заказчиком, определяются основные характеристики объекта.

Основная задача первого этапа в процессе оценки – определение цели оценки или, в более общем виде, – идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

**Составление плана оценки** – на данном этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избежать

непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

**Сбор общих данных и их анализ** – на этом этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

**Сбор специальных данных и их анализ** – на данном этапе собирается детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.

Проводится анализ рынка, к которому относится объект оценки, текущей конъюнктуры и тенденций, а также определяются аналоги объекта и обосновывается их выбор (или отказ от применения данных аналогов).

Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам сделок с объектами, аналогичными оцениваемому.

Третий и четвертый этапы в процессе оценки заключаются в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

**Применение основных подходов к оценке объекта** – для определения стоимости объекта используются (или обосновывается отказ от использования) три подхода к оценке – затратный, сравнительный и доходный. Выполнение данного этапа включает в себя выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. Все расчеты проводятся с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Пятый этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением различных подходов к оценке.

**Обобщение результатов** – на данном этапе проводится обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, и определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

Шестой этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основывается на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

**Составление отчета об оценке** – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, излагаются в отчете об оценке.

В ходе выполнения оценки проводится ряд независимых исследований и анализов. Оценщик связывается с экспертами рынка для получения необходимой информации. Информация относительно законов, связанных с оцениваемым имуществом, извлекается из правовых баз данных и во время консультаций с экспертами.

Таким образом, процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- установление количественных и качественных характеристик объектов оценки;
- осмотр объектов оценки, их описание, исследование состояния и выделение особенностей;
- изучение документации на объекты оценки, предоставленной Заказчиком;
- интервью с Заказчиком;
- анализ рыночной информации (истории, текущей конъюнктуры и тенденций);
- анализ возможных вариантов использования объектов оценки с целью нахождения наиболее эффективного;
- выбор подходов к оценке рыночной стоимости объектов оценки;
- определение рыночной стоимости объектов оценки;

- 
- согласование результатов расчетов рыночной стоимости;
  - составление письменного Отчета.

## 5. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 5.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с территориальным делением объекты оценки расположены в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга.

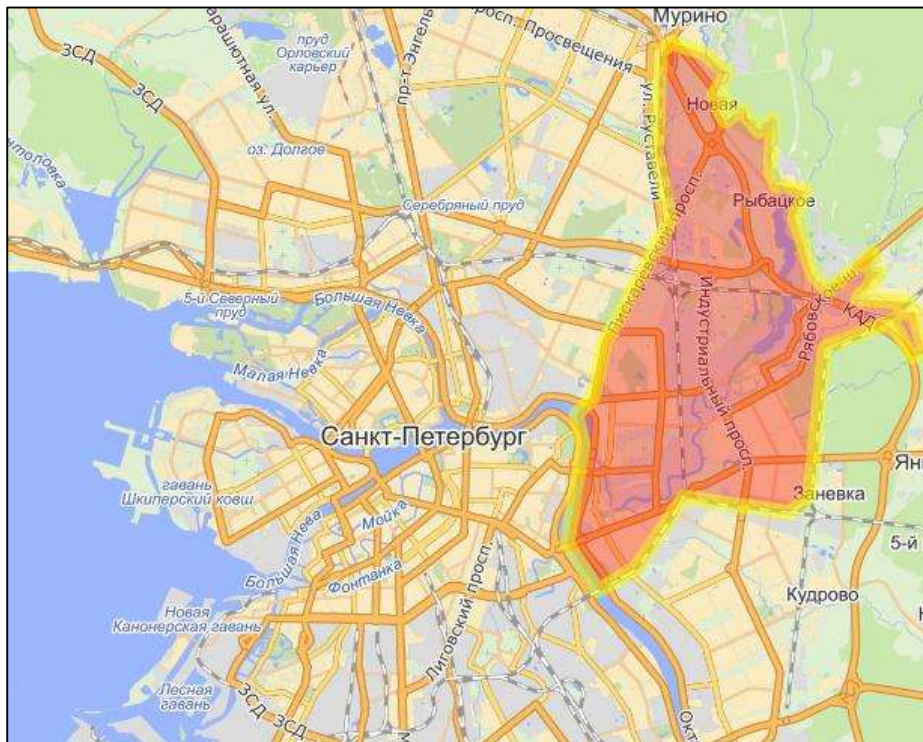


Рисунок 1 Схема Красногвардейского района на карте

#### Описание района

Красногвардейский район расположен на северо-востоке Санкт-Петербурга и охватывает местности на правом берегу Невы: восточную часть Полюстрово, Большую Охту, Малую Охту, Пороховые, Ржевку и Жерновку и занимает территорию около 4% от общей площади города — 56,8 кв. км.

Граничит с районами:

- Калининским — по оси реки Невы до Пискаревского проспекта, далее по его оси, по западной стороне полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург — Приозерск до пересечения с осью улицы Центральная;
- Невским — по южной и юго-восточной стороне полосы отвода железной дороги Дача Долгоорукова — Заневский Пост до западной стороны Октябрьской набережной, далее на северо-запад по оси Финляндского моста и по нему до оси реки Невы, далее по оси реки Невы до границы с Центральным районом;
- Центральным — по оси реки Невы;
- Всеволожским районом Ленинградской области.

На территории района проживает около 348 202 человек<sup>1</sup>.

#### Экология

Экологическая обстановка района оставляет желать лучшего. Это объясняется значительным потоком грузового транспорта и выбросами промышленных предприятий. Некоторые из заводов и фабрик, расположенных здесь, занимаются небезопасным для окружающей среды производством. Также местную экологию ухудшает большое количество железнодорожных веток. Сильно загрязнены почвы в зоне улиц Якорной и Партизанской. Загазованностью отличается территория Заневского проспекта, Якорной улицы, проспектов Шаумяна и Маршала Блюхера, а также части проспекта Энергетиков.

<sup>1</sup> <https://ru.wikipedia.org>



## **Транспорт**

Красногвардейский район пересекают несколько крупных транспортных магистралей. С севера на юг тянутся Малоохтинский проспект (переходящий за Большеохтинским мостом в Свердловскую набережную), Новочеркасский, Пискаревский и Полюстровский проспекты, а также проспект Энергетиков.

С запада на восток по территории района проложен Заневский проспект, продолжающий Невский, и Пороховская улица, переходящая в Ириновский проспект, а затем в Рябовское шоссе.

Транспортная доступность этой административной зоны города оставляет желать лучшего. Здесь всего две станции метро – "Новочеркасская" и "Ладожская". Они расположены в самой южной части Красногвардейского района, в то время как его северная и восточная доли – жилые массивы в Полюстрово и на Ржевке – находятся вне зоны охвата метрополитена.

Территория района насыщена железнодорожными путями. Большой частью железная дорога служит для грузовых перевозок, но используется и под пассажирский транспорт: в районе три железнодорожные станции — Дача Долгорукова, Ручьи и Ржевка.

## **Жилой фонд**

Первоначально жилые кварталы Красногвардейского района формировались вокруг производств. Селились здесь в основном работники промышленных предприятий, расположенных в этом или соседнем, Невском, районе. И большая часть домов в этих кварталах относится к дешевому (социальному) жилью.

В целом спрос на жилье в Красногвардейском районе невысок (сказываются наличие производственных предприятий, проблемы с транспортной доступностью, невысокое качество жилья).

Особой популярностью у покупателей квартир пользуется Малая Охта. Именно здесь расположены две упомянутых станции метро. Спросом пользуются здешние "сталинки" (особенно на Заневской площади, Новочеркасском проспекте), а также современная жилая застройка вдоль Заневского проспекта. Престижными считаются кварталы вдоль Свердловской набережной с видом на Неву и Смольный собор, что существенно повышает ликвидность жилья.

В районе немало хрущевских кварталов (Полюстрово, Большая Охта, проспект Шаумяна). Но квартирами в них покупатели жилья интересуются нечасто, несмотря на то что это одни из самых дешевых хрущевок в городе. Самая "молодая" часть Красногвардейского района – Ржевка-Пороховые. Микрорайон застраивался в 80-е годы прошлого века дешевым панельным жильем. Квартир в кирпичных домах предлагается немного, спрос на них невысок. Это объясняется тем, что кварталы значительно удалены от станций метро.

## **Коммерческая недвижимость**

В Красногвардейском районе находятся более 50 деловых центров. Большая часть их может быть отнесена к низкокачественным офисным комплексам, появившимся в результате реконструкции промышленных и административных зданий постройки советского периода. Общий объем действующих офисных центров класса А в Красногвардейском районе составляет 57 500 кв. м, класса В – 135 000 кв. м.

Красногвардейский район занимает шестое место в городе по обеспеченности качественной торговой недвижимостью. В нем расположены десять крупных торговых центров. Самые большие из них – ТРК "Июнь" на пересечении проспекта Косыгина и Индустриального проспекта и ТЦ "Заневский каскад" на Заневском проспекте. В районе также действуют два продуктовых гипермаркета "Лента", гипермаркет "О`Кей" (у станции метро "Ладожская"), MetroCash&Carry (на проспекте Косыгина), "Карусель" (на улице Блюхера), строительный гипермаркет "Метрика" на пересечении шоссе Революции и проспекта Энергетиков.

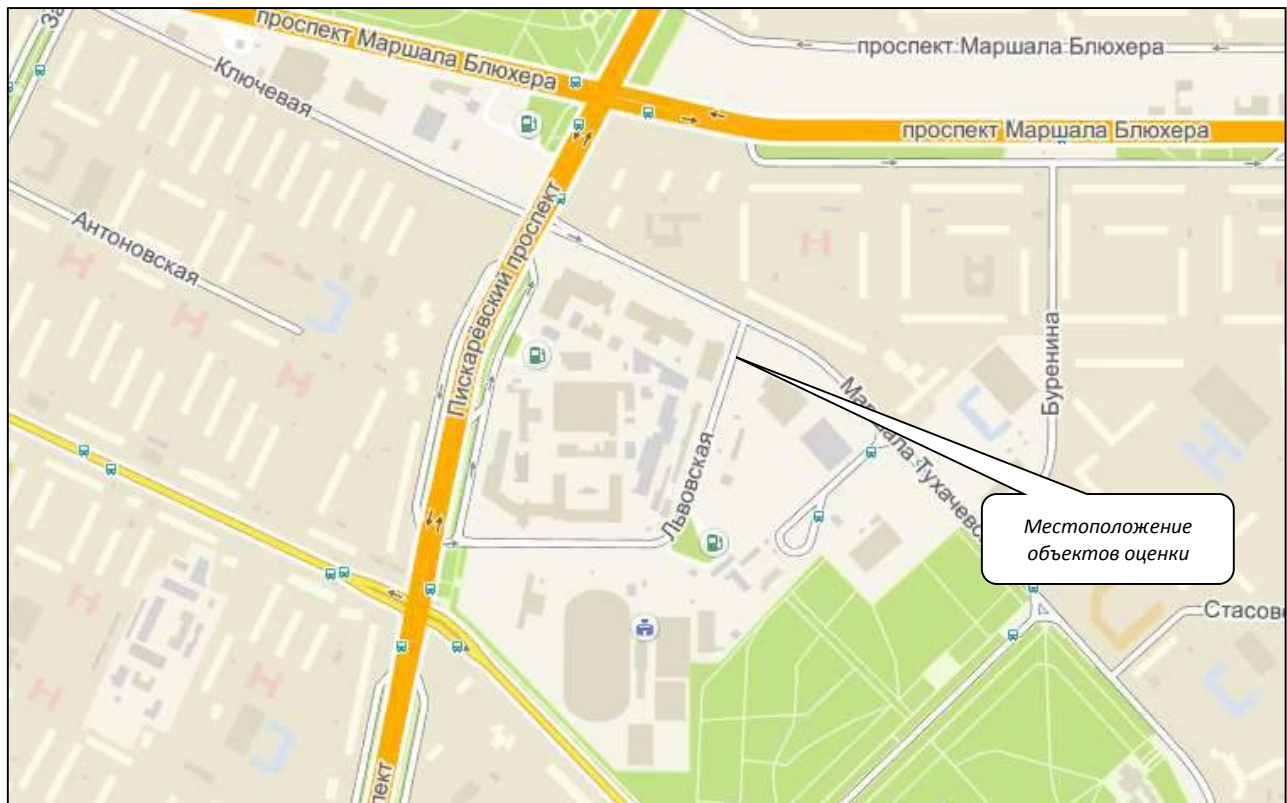
**Характеристика локального местоположения объектов оценки**

Рисунок 2 Схема местоположения объектов оценки

**Дислокация и окружающая застройка**

Объекты оценки расположены в квартале, ограниченном с севера – улицей Маршала Тухачевского, с юга и востока – улицей Львовской, с запада – Пискаревским проспектом.

В непосредственной близости от земельного участка расположены средняя общеобразовательная школа №138, детский сад №20, продуктовые магазины, парк "Охтинка", ресторан "Штрудельбург" и другие объекты.

Окружающая застройка – смешанная: жилые дома, коммерческие здания.

**Транспортная доступность**

Объекты оценки расположены на расстоянии около 3 900 м от станции метрополитена "Площадь Ленина", ближайшая остановка общественного транспорта находится на расстоянии около 300 м на Пискаревском Проспекте. Курсируют следующие маршруты общественного транспорта: автобусы №№132, 133, маршрутные такси №№6, 118, 185, троллейбус №18.

Доступность объектов оценки общественным транспортом - нормальная.

Интенсивность пешеходных потоков в районе расположения объектов средняя, транспортных потоков – средняя.

Доступность объектов оценки автомобильным транспортом (в том числе грузовым) может быть охарактеризована как нормальная.

**Условия подъезда и парковки**

Подъездные пути к объектам оценки – асфальтированная автодорога - находится в нормальном состоянии. Подъезд осуществляется со стороны Львовской улицы и улицы Маршала Тухачевского. На территории автоцентра имеется гостевая парковка для клиентов и парковка для автомобилей автосалона. Территория благоустроена, перед зданием располагаются проезды и тротуары, на прилегающей территории расположена автомобильная наземная парковка.

**Экологические характеристики территории**

В районе дислокации оцениваемых объектов общее экологическое состояние окружающей среды является удовлетворительным.

## 5.2 ОПИСАНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### Описание земельного участка

Краткая характеристика земельного участка сделана на основании визуального осмотра, документов и данных, предоставленных Заказчиком, и содержится в таблице, приведенной ниже.

Таблица 3. Описание земельного участка

Показатель	Значение
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта оценки	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А
Существующие права	Собственность
Оцениваемые права	Собственность
Площадь объекта оценки, кв. м	3 848,00
Кадастровый номер участка	78:11:0006074:10
Кадастровая стоимость, руб.	58944702,96
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	15318,27
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения объектов коммерческой деятельности
Текущее использование	по назначению
Топография	участок ровный
Подъездные пути	авто / норм
Покрытие	благоустроенный
Форма	прямоугольная
Инженерные сети	электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Обременения	III пояс зоны санитарной охраны подземного источника - 3848 кв.м; Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений - 6 кв.м; Охранная зона тепловых сетей - 16 кв.м; Охранная зона тепловых сетей - 927 кв.м; Ипотека

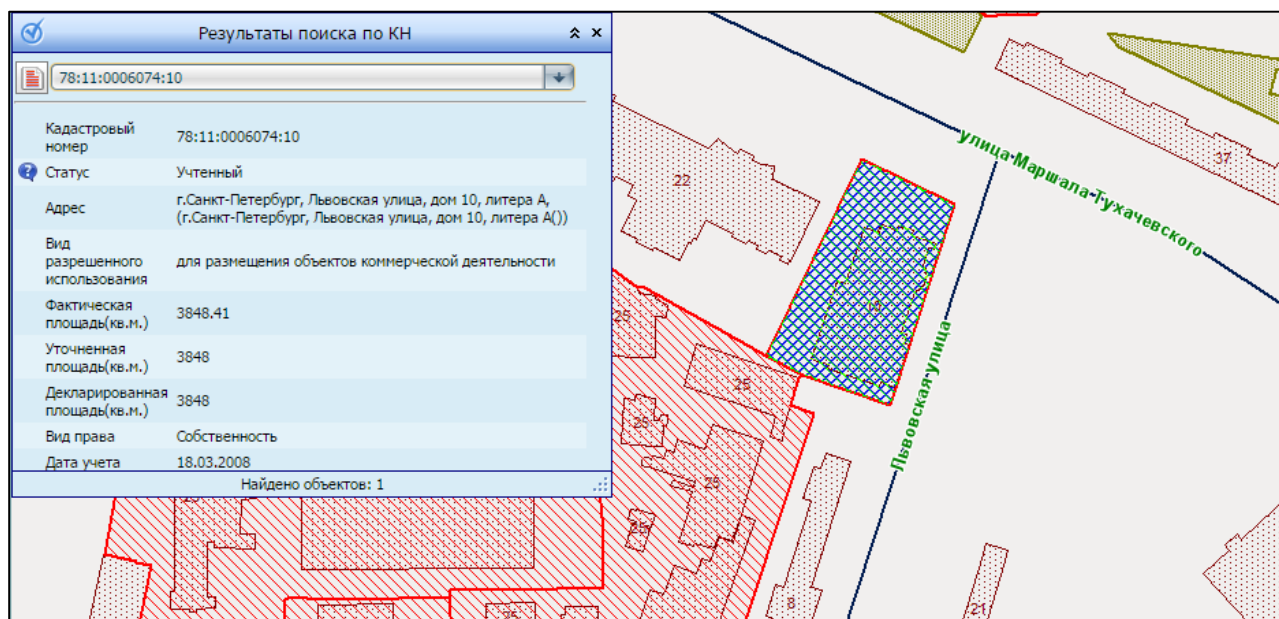


Рисунок 3 Схема оцениваемого земельного участка<sup>2</sup>

### Зонирование согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга

Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" от 21.12.2005 г. N 728-99 в действующей редакции), территория, в границах которой расположены объекты оценки, по функциональному назначению входит в состав зоны "Д" - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и с включением объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

<sup>2</sup> <http://rgis.spb.ru/map/promomappage.aspx>

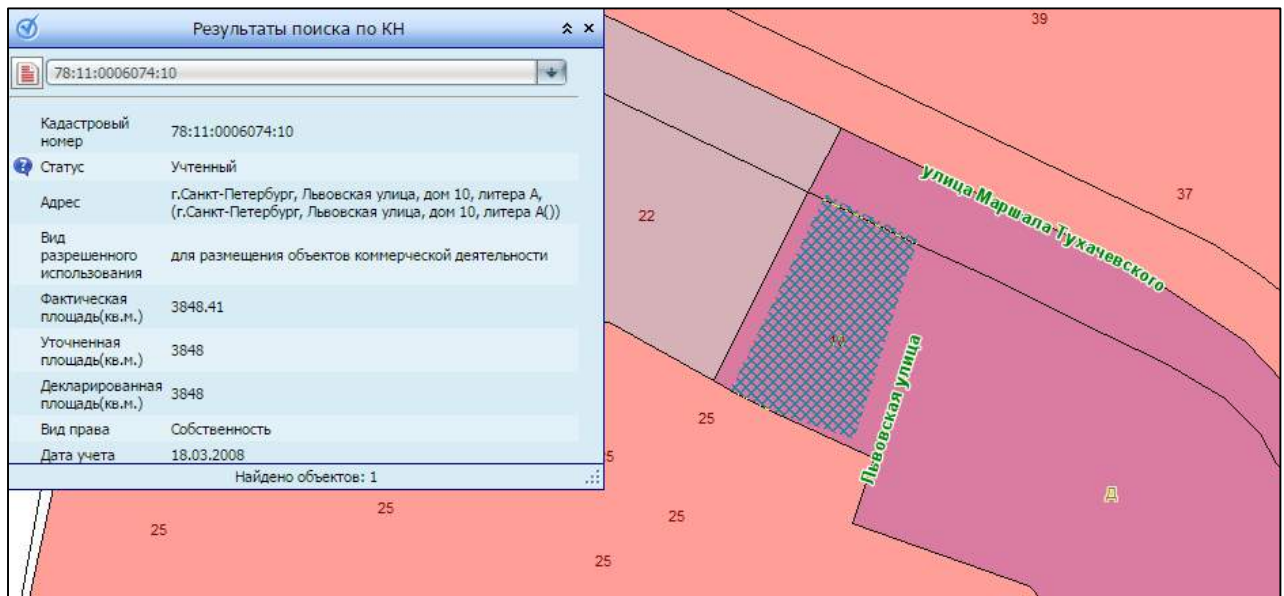


Рисунок 4. Местоположение земельного участка на Генплане Санкт-Петербурга

### Зонирование согласно правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга

В соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга", оцениваемый объект находится в зоне "ТД1-2\_2" - общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории периферийных и пригородных районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

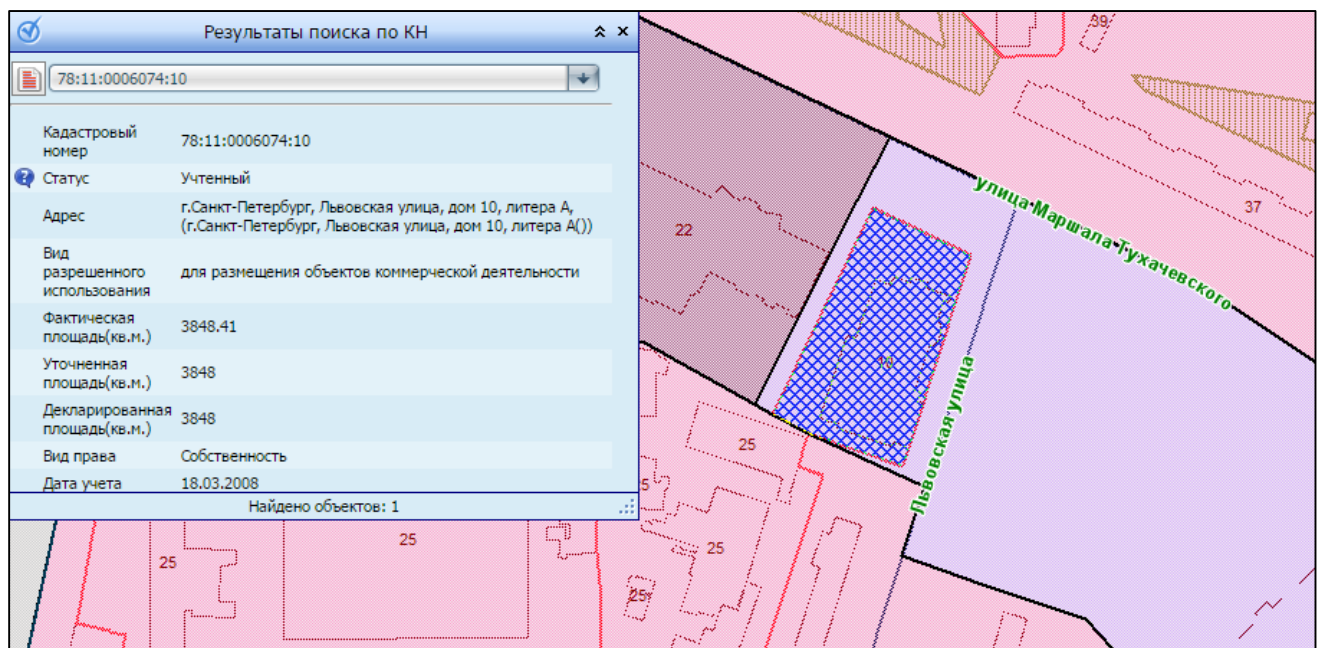


Рисунок 5 Местоположение земельного участка согласно ПЗЗ Санкт-Петербурга

### Описание здания, расположенного на земельном участке

Нежилое здание общей площадью 2 608,9 кв. м представляет собой отдельно стоящее здание автосалона "YAMAHA". Здание введено в эксплуатацию в 2007 году. Планировка здания представляет собой 1 шоу-рум (на 1 этаже) полезной площадью 816,5 кв. м, торговый зал (на 2 этаже) площадью 630,3 кв.м, офисные помещения (1 и 2 этажи) полезной площадью 353,2 кв. м, помещения для персонала и прочие вспомогательные помещения<sup>3</sup>. На территории автоцентра имеется гостевая парковка для клиентов и парковка для автомобилей автосалона.

Описание здания составлено на основании данных технического паспорта, данных осмотра и сведений, полученных в результате интервью с Заказчиком.

<sup>3</sup> Ведомость помещений и их площадей. Приложение к поэтажному плану. По состоянию на 23.07.2012 г.

Таблица 4 Описание здания

Показатель	Улучшение земельного участка
Наименование объекта	Культурно-деловой центр
Адрес	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А
Кадастровый номер	78:11:6074:10:32
Существующие права	право собственности
Оцениваемые права	право собственности
Площадь застройки, кв. м	1590,4
Преобладающая высота здания, м	11,30
Объем строительства, куб. м	13 009,0
Этажность	2 (1-2)
Общая площадь здания, кв.м	2 608,9
Группа капитальности	I
Класс конструктивной системы	КС-5
Назначение	нежилое, культурно-деловой центр
Текущее использование	по назначению
Год постройки здания	2007
Износ физический по техническому паспорту, %	по состоянию на 23.07.2012г. 5%
Состояние здания <sup>4</sup>	отличное
Состояние помещений здания	отличное

Далее представлено описание состояния конструктивных элементов здания.

Таблица 5 Характеристика конструктивных элементов нежилого здания автосалона, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д.10, лит. А по данным технической документации

№ п/п	Наименование	Характеристика	Признаки износа	
1	Фундамент	буронабивные сваи, железобетонная монолитная плита кессонного типа	мелкие трещины в цоколе	
2	Стены	панели типа "Сэндвич" с минеральным утеплителем	отдельные волосные трещины и выбоины	
3	Перегородки	панели типа "Сэндвич" с минеральным утеплителем	отдельные волосные трещины и выбоины	
4	Перекрытия	монолитная железобетонная плита	мелкие волосные трещины в местах сопряжений перегородок с потолками	
5	Кровля	кровля-изопласт	одиночные мелкие повреждения	
6	Полы	из керамической плитки, бетонные	мелкие сколы и трещины отдельных плиток	
7	Заполнения оконных проемов	из металлопластика	без видимых дефектов	
8	Заполнения дверных проемов		волосные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами и перегородками	
9	Внутренняя отделка	подвесные потолки, окраска, облицовка керамической плиткой	местные единичные повреждения окрасочного слоя, в местах сопряжения потолков и стен	
10	Санитарно и электротехнические устройства	Отопление	от АГВ	местами повреждения теплоизоляции трубопровода
		Водопровод	от городской центральной сети	
		Канализация	сброс в городскую сеть	
		Электроосвещение	скрытая проводка	
		Вентиляция	естественная, приточно-вытяжная	
		Телефон	скрытая проводка	
11	Прочие	Лифт	грузо-пассажирские	мелкие трещины и небольшое коробление ступней отдельными местами

В процессе выполнения работ по оценке сотрудник ООО "Городской центр оценки" лично провел визуальный осмотр и фотофиксацию объекта (27.02.2017 г.). Результаты фотофиксации приведены ниже.

<sup>4</sup>Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (Методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года № 404):

**«Отличное»** – здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Фасад здания выполнен из высококачественных строительных материалов. Не имеет заметных дефектов и не требует ремонта.

**«Нормальное»** – здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад (износ в соответствии с технической документацией от 0 до 20%). Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. Отделка фасада здания имеет небольшие дефекты, которые не влияют в целом на привлекательность облика здания и могут быть устранены с помощью небольшой косметической реставрации.

**«Удовлетворительное»** – здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад (износ в соответствии с технической документацией от 21 до 50%). Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Отделка фасада здания имеет дефекты, влияющие на привлекательность облика здания.

**«Требуется ремонт»** - объект нежилого фонда не пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения капитального ремонта.





Фото 1 Подъездные пути, ближайшее окружение



Фото 2 Подъездные пути, ближайшее окружение



Фото 3 Подъездные пути, ближайшее окружение



Фото 4 Подъездные пути, ближайшее окружение



Фото 5 Адресный указатель



Фото 6 Общий вид здания



Фото 7 Общий вид здания



Фото 8 Общий вид здания



Фото 9 Общий вид здания



Фото 10 Общий вид здания



Фото 11 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 12 Типичное состояние внутренних помещений





Фото 13 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 14 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 15 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 16 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 17 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 18 Типичное состояние внутренних помещений





Фото 19 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 20 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 21 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 22 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 23 Типичное состояние внутренних помещений

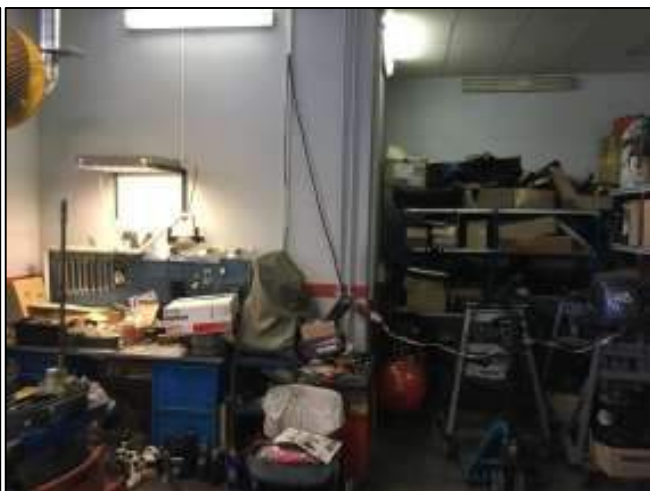


Фото 24 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 25 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 26 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 27 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 28 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 29 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 30 Типичное состояние внутренних помещений





Фото 31 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 32 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 33 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 34 Типичное состояние внутренних помещений

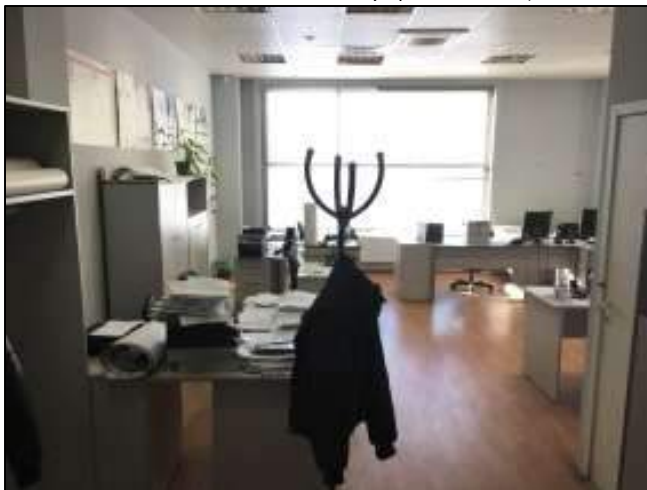


Фото 35 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 36 Типичное состояние внутренних помещений



Фото 37 Типичное состояние внутренних помещений

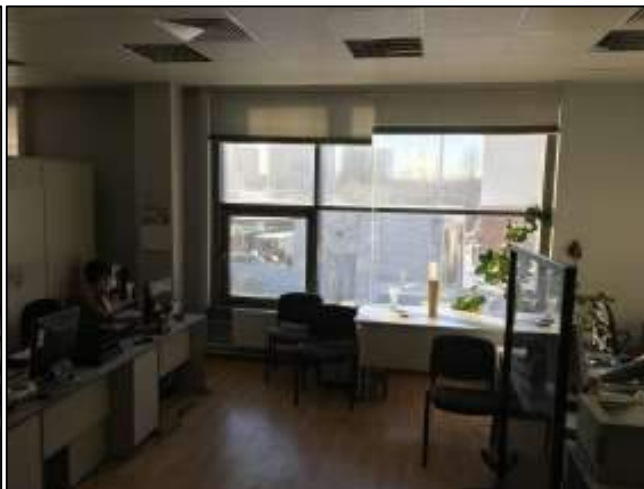


Фото 38 Типичное состояние внутренних помещений

### Результаты визуального осмотра

В результате визуального осмотра установлено, что помещения оцениваемого здания находятся в отличном состоянии.

#### Внутренняя отделка помещений

- Полы: линолеум, керамическая плитка, ламинат. Состояние покрытия можно классифицировать как отличное - загрязнения, стертость пола в ходовых местах.
- Потолки: подвесные. Состояние отличное – небольшие загрязнения.
- Стены: обои, окраска, керамическая плитка. Состояние отличное - местные повреждения, загрязнения.

#### Оконные и дверные проемы:

- Оконные заполнения: стеклопакеты. Состояние - отличное.
- Дверные проемы: металлоконструкция, ПВХ. Состояние - отличное.

#### Инженерно-техническое оборудование объекта оценки в целом:

- Объект недвижимости оснащен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электричеством, водоснабжением, теплоснабжением, канализацией.

Состояние внутренних помещений согласно результатам визуального осмотра - отличное<sup>5</sup>.

Дефектов, которые могли бы помешать эксплуатации объекта и устранение которых может потребовать существенных финансовых ресурсов, не выявлено. Описание состояния объекта оценки составлено

<sup>5</sup> В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния внутренней отделки помещений (основанная на статье 5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21 декабря 2005 г. № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург):

**«Евростандарт»** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

**«Отличное»** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

**«Нормальное»** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

**«Удовлетворительное»** - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

**«Требуется ремонт»** - объект нежилого фонда не пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 40% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов).

исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

### **5.3 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

На дату оценки оцениваемый объект используется в качестве автосалона.

### **5.4 ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ**

Оценщик произвел описание объектов оценки. Логическим результатом данных процедур является позиционирование объектов оценки на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объекты оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам.

Категория земель оцениваемого земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения объектов коммерческой деятельности. Таким образом, на земельном участке возможно размещение объектов коммерческой деятельности.

На земельном участке расположено улучшение, представляющие собой задние автосалона. Архитектурно-планировочное исполнение и планировка здания соответствует требованиям, предъявляемым к автосалонам, здание находится в отличном состоянии. Объект расположен в зоне среднего уровня инвестиционной привлекательности, ближайшее окружение – смешанная застройка.

*Таким образом, объект можно позиционировать как земельный участок с улучшением в качестве задних автосалона.*

### **5.5 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки, существенно влияющих на их рыночную и ликвидационную стоимости, Оценщиком не обнаружено.

## 6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

На рыночную и ликвидационную стоимости объектов оценки существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта. Ниже приведен краткий анализ ситуации в России, в Санкт-Петербурге, анализ рынка земельных участков Санкт-Петербурга и анализ рынка автосалонов в Санкт-Петербурге.

Согласно п. 10 ч. V ФСО № 7 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.

Проведенное в разделе 5.4 данного Отчета позиционирование улучшения земельного участка определило его использование в качестве комплекса зданий автосалона, таким образом, оцениваемый объект недвижимости относится к рынку коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. Так как в данном случае производится расчет в том числе земельного участка, то также приводится обзор земельного сегмента рынка недвижимости Санкт-Петербурга.

### 6.1 МАКРОЭКОНОМИЧЕСКАЯ СИТУАЦИЯ В РОССИИ

Источник информации: сайт Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).

Основные показатели по итогам 2016 г. представлены ниже в таблице.

Таблица 6 Основные показатели развития экономики (прирост в %, г/г)

Макроэкономические показатели	2015 год		2016 год			
	дек.	январь-дек.	ноя.	дек.	дек. м/м*	январь-дек.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,8	12,9	0,4	0,4	-	5,4
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-4,5	-3,4	2,7	3,2	0,4	1,1
Обработывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,3	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	-0,2	4,8
Объемы работ по виду деятельности "Строительство"	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-1,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-7,0	-6,7	-	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	4,9 <sup>5)</sup>	-3,2 <sup>5)</sup>	-6,0	-6,1	1,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 <sup>5)</sup>	-9,0 <sup>5)</sup>	2,1 <sup>6)</sup>	2,4 <sup>7)</sup>	0,5	0,6 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	43 408	34 030	36 195 <sup>6)</sup>	47 054 <sup>7)</sup>	-	36 703 <sup>7)</sup>
Уровень безработицы	5,8	5,6	5,4	5,4 <sup>4)</sup>	5,2	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 <sup>6)</sup>	-5,9	-1,0	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 <sup>5)</sup>	-2,0 <sup>5)</sup>	1,8 <sup>6)</sup>	-0,1	-0,2	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 <sup>8)</sup>	341,5 <sup>8)</sup>	26,6 <sup>8)</sup>	28,5	-	279,2 <sup>9)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 <sup>8)</sup>	193,0 <sup>8)</sup>	17,5 <sup>8)</sup>	19,3	-	191,4 <sup>9)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	-	41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

\* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

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

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обработывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные за периоды 2015 г. Уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. - предварительные данные.

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

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

7) Оценка.

8) По методологии платежного баланса.

9) Оценка Банка России.

### Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1%. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9% г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5%, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обработывающие производства увеличились в декабре на 2,6%, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений - 0,1% г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5% г/г, в 2016 году рост составил 1,5% г/г.

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

## **Сельское хозяйство**

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

## **Инвестиции и строительство**

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

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

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

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

## **Инфляция**

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4%, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1% (в 2015 году - 12,9% и 15,5% соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

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

## **Рынок труда**

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

В декабре безработица снизилась до 5,3% от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5% от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8%).

## **Доходы населения и потребительский рынок**

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

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

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9% г/г против -4,1% г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5% м/м в ноябре до -1,0% м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 %.

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

снижения с 0,5% м/м в ноябре до -1,0% м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 %.

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

### **Внешняя торговля**

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4% г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0% г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

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

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

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9% относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8%. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9% к 2015 г.

### **Валовой внутренний продукт**

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8% г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7% г/г). Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3% г/г) и внешний спрос (2,3% г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8% г/г).

### **Банковский сектор**

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

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

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



## Федеральный бюджет

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

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

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5%, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

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

## Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11%. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5%.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

## Государственный долг

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

## Выводы:

- В 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3% г/г) и внешний спрос (2,3% г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8% г/г)..
- Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1%.
- По итогам 2016 года потребительская инфляция, по оценке Минэкономразвития России, составила 5,4%.
- В декабре безработица снизилась до 5,3% от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5% от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8%).
- Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6%.
- За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

- Ставка рефинансирования составляет 10%, что соответствует значению ключевой ставки Банка России с 19.09.2016 г. (Указание Банка России от 11.12.2015 № 3894-У "О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России").

## 6.2 ОБЗОР ИНВЕСТИЦИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В 4 КВАРТАЛЕ 2016 ГОДА

Источник информации: аналитическое исследование NAI Becar, <http://naibecar.com/>

Таблица 7 Свод основных показателей рынка

Показатель	Значение
Прогнозируемый ВРП 2016 г. (прогноз октября 2016 г.)	3 061,7 млрд руб.
Прогнозируемый индекс физического объема ВРП за 2016 г. (прогноз октября 2016 г.)	101,1% ↑
Текущий официальный уровень инфляции (январь-ноябрь 2016 г.)	5%
Динамика инфляции по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	-58,7% ↓
Ключевая ставка ЦБ РФ	-7,1 п.п. ↓
Текущая ставка	10,0%
Текущий индекс промышленного производства (январь-ноябрь 2016 г.)	103,6%
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	+12,5% ↑
Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга (январь-сентябрь 2016 г.)	26,2 млрд USD
Динамика показателя по сравнению с аналогичным периодом 2015 г.	-0,4% ↓
Общий объем инвестиций за 4Q 2016 г.	553 млн USD (34 938 млн RUB)
Динамика общего объема инвестиций по сравнению с 3Q 2016 г.	+282% (+274%) ↑
Объем инвестиций в коммерческую недвижимость за 4Q 2016 г.	291 млн USD (18 411 млн RUB)
Динамика объема инвестиций в коммерческую недвижимость по сравнению с 3Q 2016 г.	+331% (+321%) ↑
Объем инвестиций в земельные участки за 4Q 2016 г.	261,5 млн USD (16 527,5 млн RUB)
Динамика объема инвестиций в земельные участки по сравнению с 3Q 2016 г.	+240% (+232%) ↑
Ставки капитализации	-
В сегменте офисной недвижимости	11,5%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2016г.	0%
В сегменте торговой недвижимости	12%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2016 г.	0%
В сегменте складской и производственной недвижимости	13,7%
Динамика ставки капитализации по сравнению с 2Q 2016 г.	0%

### Общая макроэкономическая ситуация

На фоне договоренности ОПЕК и других нефтедобывающих стран снизить добычу нефти, цена на нефть марки "Brent" в 4 квартал впервые за последние 1,5 года поднялась до значения \$57 за баррель. Также хорошей новостью квартала стало ослабление инфляционного давления на экономику России. В этих условиях Банк России ожидаемо сохранил ключевую ставку на уровне 10%. Возможность дальнейшего снижения показателя будет рассмотрена в первой половине 2017 года.

По словам регулятора, по-прежнему существует необходимость сохранять умеренно жесткие денежно-кредитные условия для устойчивого снижения инфляции до целевого уровня 4% в конце 2017 года.



Рисунок 6. Динамика ключевой ставки

В результате достигнутого соглашения по заморозке добычи нефти странами ОПЕК, с середины ноября 2016 г. цены на нефть выросли более, чем на \$10 баррель и стабилизировались к концу года в диапазоне \$54-56 баррель.

Рубль укрепился даже на фоне усиления доллара. Текущий курс рубля, остается на уровне 62,5-65,0 руб./USD.

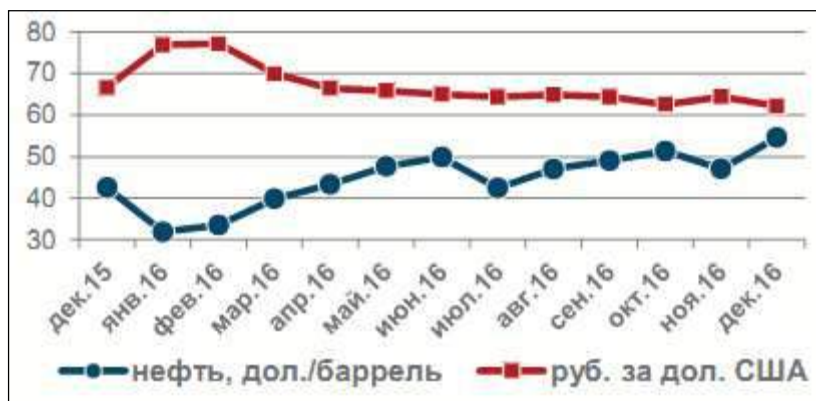


Рисунок 7. Динамика курса доллара и цен на нефть в 2016 году

В 2016 году рост цен существенно замедлился, в ноябре 2016 г. инфляция в Санкт-Петербурге составила 0,4%, с начала года 5%. По итогам января-ноября 2015 г. потребительские цены в Санкт-Петербурге выросли на 12,1%.

В России рост цен за январь-ноябрь составил 5,2% в 2016 г. против 12,5% в 2015 г.



Рисунок 8. Индекс потребительских цен по итогам января-ноября

В 2016 г. Санкт-Петербург продемонстрировал позитивную динамику по основным социально-экономическим показателям. Согласно индикатору, определяющему уровень развития экономики, рассчитанному ИАЦ, в 2016 г. Санкт-Петербург опередил общий уровень по России на 6,1%.

Весь 2016 год рос индекс промышленного производства. За январь – ноябрь 2016 г. ИПП вырос по сравнению с аналогичным периодом 2015 г. на 12,5% и составил 103,6% (против снижения показателя в 2015 г., когда ИПП составил 92,1%). Более 80% предприятий и организаций города в 2016 г. являются прибыльными.



Рисунок 9. Индекс промышленного производства за январь-ноябрь

По итогам 1-3 кварталов 2016 г. объем инвестиций в основной капитал организаций Санкт-Петербурга увеличился на 19,7% и достиг 340,7 млрд. руб. (в 2015 г. зафиксировано снижение показателя на 16% до

155,1 млрд. руб.) При этом показатель Санкт-Петербурга выше среднероссийского уровня - объем инвестиций в основной капитал в среднем по России снизился на 3%.

Внешнеторговый оборот в Санкт-Петербурге в январе-сентябре 2016 г. составил 26,2 млрд. долл. США (снизился на 0,4%). Санкт-Петербург осуществляет торговлю со 197 странами мира. В тройку крупнейших торговых партнеров по-прежнему входят Китай, Нидерланды и Германия, их суммарный удельный вес в товарообороте Санкт-Петербурга составляет 33,6 %.

#### Индикаторы инвестиционного рынка

В 4 квартале 2016 г. инвестиционная активность в Санкт-Петербурге находится на высоком уровне. По итогам 4 квартала 2016 г. общий объем инвестиций в недвижимое имущество Санкт-Петербурга составил 552,8 млн. долларов (34 938 млн. руб.), превысив таким образом в 1,4 раза результат 2015 г. (385,6 млн. долларов). По сравнению с 3 кварталом 2016 г. объем инвестиций увеличился на 282% в долларовом эквиваленте (+274% в рублях). Заметно выросло число сделок по приобретению земельных участков.

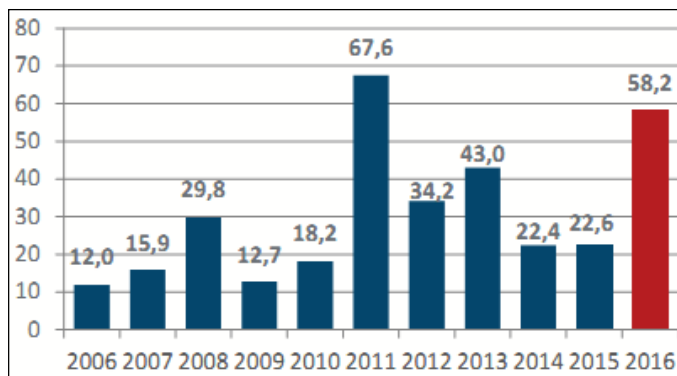


Рисунок 10. Объем инвестиций, млрд. руб.

В 4 квартале 2016 г. зафиксирован максимальный за последние три года объем инвестиций в земельные участки - 261,5 млн. долларов (16 527,5,5 млн. руб.), что составляет 47% от общего объема инвестиций квартала. Рекордное значение показателя явилось следствием роста активности девелоперов в результате стабилизации, снижения стоимости земельных участков (на 25-30%) на фоне кризиса, а также оживления рынка жилья. Основной объем (более 70%) сделок составляют девелоперы, ориентированные на строительство жилья. На рынок Санкт-Петербурга вышли московские и региональные застройщики: "ПИК", "Кортрос", "Аквилон-Инвест", "Самолет девелопмент". Впервые за последние 2 года пополнил земельный банк финский концерн "ЮИТ". Также среди иностранных инвестиций следует отметить приобретение компанией "ИКЕЯ" участка под гипермаркет стоимостью порядка 1,4 млрд. руб.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 4 квартале 2016 года составил 291,3 млн. долларов (18 411 млн. руб.) Самым активным сегментом стал торговый, на него пришлось 73% (213,6 млн. долларов) от объема инвестиций в коммерческую недвижимость. Столь высокий результат обусловлен крупнейшей сделкой квартала - продажей финской "Kesko Group" за 11,4 млрд. руб. компании "Лента" пула торговых объектов. Складской сегмент также демонстрировал хорошую динамику за счет приобретения фирмой "Модуль" складского комплекса класса "А" в Шушарах за 1,9 млрд. руб.

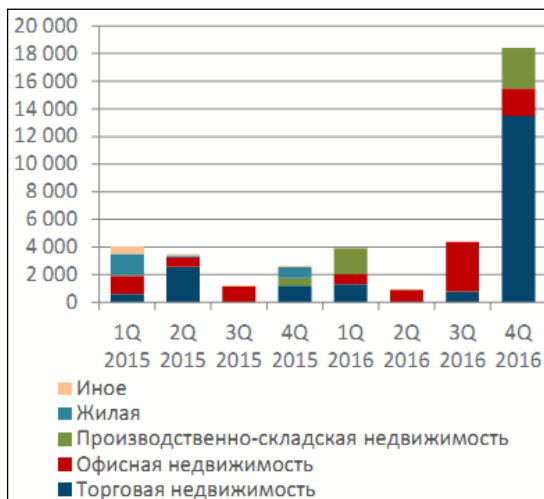


Рисунок 11. Динамика объема инвестиций по секторам, млн. руб.

В 4 квартале 2016 г. доля иностранных инвестиций составила 10%.



Рисунок 12. Динамика ставок капитализации

**Выводы:**

В 2016 г. темпы сокращения российской экономики существенно замедлились. По итогам 2016 г. ВВП сократился на 0,6% (против падения на 3,7% в 2015 г.) Однако рецессия в России пока не закончилась, наблюдаемая стабилизация связана прежде всего с внешними факторами и остается неустойчивой. С начала 2016 г., цены на нефть, ключевой экспортный товар России, выросли на 50% (с \$34 баррель в январе до \$54 в декабре). В 2016 г. наблюдается замедление инфляции более, чем в 2 раза - по итогам 2016 г. ее уровень упал до 5,6% против 12,9% в 2015 г.

В условиях некоторого снижения инфляционных рисков Банк России сохраняет умеренно жесткие денежно-кредитные условия для того, чтобы добиться целевого уровня инфляции 4% в конце 2017 г. Ключевая ставка сохраняется на уровне 10% годовых.

30 ноября ОПЕК смогла ограничить глобальные объемы добычи нефти, не входящие в ОПЕК страны 10 декабря также согласовали сокращение своей добычи, в т.ч. Россия – на 300 тыс. баррелей. На фоне решения ОПЕК и других нефтедобывающих стран, прогноз по цене нефти марки Brent на начало 2017 г. повышен аналитиками банка Goldman Sachs до \$59 баррель. В течение ближайших 2-3 лет ситуация в экономике принципиально не изменится. Таким образом, с учетом сохранения цен на нефть в коридоре \$50-59 баррель и режима санкций, а также отсутствия серьезного ослабления рубля (до 70 руб./USD), МВФ прогнозирует небольшой экономический рост России на уровне 1,2% в 2017 г., и на 1,5% в 2018 г.

**Итоги и прогнозы для рынка инвестиций Санкт-Петербурга**

В 2016 г. Санкт-Петербург по отдельным показателям развития превышает среднероссийский уровень: ИПП за январь-ноябрь 2016 г. составил 103,6% против среднероссийского уровня в 100,8%, оборот розничной торговли за январь-октябрь имеет небольшое снижение – порядка 1,5% на фоне среднего по России показателя - 5,3% за тот же период. Согласно прогнозу развития города, ВРП и ИПП Санкт-Петербурга в 2017-2018 гг. будут расти на 2% в год. В 2016 г. на фоне уменьшения макроэкономической неопределенности рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга демонстрировал рост.

- Объем инвестиций в 2016 г. в Санкт-Петербурге достиг рекордных значений – 900 млн. долларов / 58 226 млн. руб., превысив в 2,5 раза показатель 2015 года в рублевом эквиваленте.
- Наибольшая доля в структуре спроса на коммерческую недвижимость в 2016 году приходится на торговые объекты - 56%. Крупнейшие сделки года: покупка сетью "Лента" активов "К-Руока" (11,4 млрд. руб.), продажа ТЦ "Аура" (14,6 тыс. кв.м за 650 млн. руб.), продажа Елисеевского магазина (1 тыс. кв.м за 740 млн. руб.)
- Заметно увеличилось число сделок по приобретению земельных участков с целью строительства жилья. После заявления властей о намерении развивать серый пояс города, увеличилось число сделок по приобретению бывших промышленных земельных участков.
- В 2016 г. доля иностранных инвестиций на рынке составила 10%.
- Ставки капитализации остались на прежнем уровне.

В начале 2017 г. ожидается закрытие сделок на сумму 140-160 млн. долларов (8 800 – 10 000 млн. руб.), на земельные участки придется около 50%; крупные застройщики ("Аквилон-Инвест", "Лидер Групп", "ПИК", "Veren Group") заявили о наличии планов по дальнейшему пополнению земельного банка.

Таблица 8 Наиболее крупные сделки по сегментам

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
<i>Торговая недвижимость</i>					
ТЦ "Аура" (лахтинский пр., 85А)	Холдинг "Эталон"	Группа "Бестъ"	14 600	650	Приобретен с целью реконструкции под бизнес-центр
"К-Руока" (розничный бизнес "Kesko")	"Kesko Group"	"Лента"	42 500	11 400	В сделку вошли 10 гипермаркетов и 1 супермаркет "К-Руока", а также 3 земельных участка, в т.ч. 1 ЗУ в Москве
Автоцентр "Атлант-М Лахта" (ул.Савушкина, 112, к.2Д)	Международный автомобильный холдинг "Атлант-М"	"Лента"	5 100	350	-
ТЦ "Шкиперский молл" (Малый проспект В.О., 88А)	ООО "Фирма Сиб" (ООО "Шкиперский молл")	"Авантаж-Недвижимость" (связаны с "Сафмар")	20 778	1 100	Объект в банкротстве
<i>Офисная недвижимость</i>					
БЦ "Невский 32" (Невский пр., 32-34)	н/д	"Союз"	4 800	1 000	Приобретен с целью реконструкции под отель 3* к ЧМ 2018
БЦ "Универс" (Университетская наб., 7-9-11, к.5, лит.А)	"Водоканалстрой"	IT компания "JetBrains"	6 400	650	-
Объект	Продавец	Покупатель	Площадь	Цена (экспертно)	Примечания
<i>Складская недвижимость</i>					
Складской комплекс класса "А" и контейнерная площадка (Шушары)	"Евросиб Шушары"	Транспортно-экспедиторская компания "Модуль"	30 000 + 41 000	1 944	-
<i>Земельные участки (ЗУ)</i>					
ЗУ (между Красносельским шоссе и КАД, мкр. Новоселье, п.Аннино)	ЗАО "Северный научно-исследовательский институт гидротехники и мелиорации" (СевНИИГиМ)	"IKEA Centres Russia"	400 000	1 400	Под строительство гипермаркета
ЗУ (Лиговский пр. 232а)	Олег Ковальчук (руководитель и совладелец нескольких компаний, связанных с перевозкой грузов, в том числе ЗАО "Грузовой терминал "Предпортовый"), ранее землей владело ЗАО "Петротрак"	"Glorax Development"	24 209	600	Под строительство МФК
ЛО, дер. Лаврики	"Лидер Групп"	"Самолет ЛО"	800 000	4 500	Под строительство ЖК
ЗУ (пр.Маршала Блюхера, 12ч)	ОАО "775 артиллерийский ремонтный завод" (АО "Гарнизон"	Торговая сеть СПб	18 061	181	Последний ЗУ в составе АО "Гарнизон"
ЗУ (пр.Ковалева/ул.Шаврова)	"Ойкумена"	ФСК "Лидер"	28 600	473	"Лидер" выкупил ЗУ в ЖК "Граффити"
ЗУ (Школьная ул., Шушары)	н/д	ФСК "Лидер"	55 000	500	Под строительство ЖК
ЗУ (Студенческая ул., 24а)	ООО "БалтСтрой"	"ЮИТ Санкт-Петербург"	24 000	600	Компания впервые за 2 года пополнила земельный банк
ЗУ (Старорусский пр., Шушары)	н/д	Холдинг "Аквилон-Инвест" (Архангельск)	28 000	500	Под строительство жилья
ЗУ (на Царскосельских Холмах, недалеко от конгрессо-выставочного центра "Экспофорум" и музея-заповедника "Царское Село")	н/д	Холдинг "Аквилон-Инвест" (Архангельск)	17 000	225	
ЗУ (Дальневосточный пр., 15)	н/д	"ПИК"	43 000	680	
ЗУ (Орлово-Денисовский пр. (уч.3-6))	н/д	"ПИК"	50 000	1 147	

Объект	Продавец	Покупатель	Площадь, кв. м	Цена, млн. руб. (экспертно)	Примечания
ЗУ (Индустриальный парк "Уткина Заводь")	Инд. Парк "Уткина Заводь"	"Орими трейд"	70 000	200	Под производство кофе
ЗУ (пос. Горелово, Волхонское ш., д. 2)	н/д	-	20 000	86	Под строительство логистического комплекса
ЗУ (Крапивный пер., 4а)	н/д	"Эталон"	3 000	235	Под жилье бизнес-класса
ЗУ (Белоостровская ул., 9)	н/д	ООО "ГринХаус"	19 484	399	-
ЗУ (ЛО, Выборгский р-н, удаленность 50-70 км от СПб)	н/д	"ЕЗ Group"	1 500 000	750	КОТ
ЗУ 3 шт. (территории бывшего завода "Бавария" (Петровский пр., 9-11))	ЗПИФ "Долгосрочные инвестиции- Петровский остров"	"ЛСР"	62 000	945	-

Таблица 9 Динамика макроэкономических показателей 2016 г. (по сравнению с аналогичным периодом 2015г.)

Период	Факт/ динамика	ВРП (прогноз)	Инфляция	Ключевая ставка	Индекс промышленного производства	Объем инвестиций в основной капитал	Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга	
2016	1Q	факт	2 220 млрд руб.	2,5% (январь-февраль)	11%	101,1% (январь-февраль)	531,3 млрд руб.	33,1 млрд \$ (январь-декабрь)
		динамика	-2%	-66%	0%	+11,5%	+11%	-33,9%
	2Q	факт	2 220 млрд руб.	0,5% (апрель-май)	10,5%	102,2% (январь-май)	84,3 млрд руб. (январь-март)	7,3 млрд \$ (январь-март)
		динамика	-2%	-16%	-4,5%	+12,7%	-3,9%	+5%
	3Q	факт	2 220 млрд руб.	3,9% (январь-август)	10,0%	103,2% (январь-август)	205,1 млрд руб. (январь-июнь)	16,9 млрд \$ (январь-июнь)
		динамика	-2%	-61,4%	-4,8%	+12,8%	+1,7%	-1%
	4Q	факт	3 061,7 млрд руб.	5% (январь-ноябрь)	10,0%	103,6% (январь-ноябрь)	340,7 млрд руб. (январь-сентябрь)	26,2 млрд \$ (январь-сентябрь)
		динамика	+2,2%	-58,7%	0%	+12,5%	19,7%	-0,4%

Таблица 10 Движение рынков в 2016 г. (по сравнению с предыдущим кварталом)

Период	Факт/ динамика	Общий объем инвестиций в коммерческую и жилую недвижимость	Общий объем инвестиций в ЗУ	Ставки капитализации, %			
				Офисная недвижимость	Торговая недвижимость	Складская недвижимость	
2016	1Q	факт	52,8 млн \$	24,5 млн \$	11,5%	12%	13,7%
		динамика	+30%	+2%	0%	0%	+1,4%
	2Q	факт	14,8 млн \$	110,5 млн \$	11,5%	12%	13,7%
		динамика	-72%	+351%	0%	0%	0%
	3Q	факт	69,4 млн \$	76 млн \$	11,5%	12%	13,7%
		динамика	+367%	-31,2%	0%	0%	0%
	4Q	факт	291,3 млн \$	261,5 млн \$	11,5%	12%	13,7%
		динамика	331%	+240%	0%	0%	0%

### 6.3 ОБЗОР РЫНКА АВТОСАЛОНОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

По данным сайтов: [www.naibecar.com](http://www.naibecar.com), [www.komned.ru](http://www.komned.ru), [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru), [www.step-by-step.ru](http://www.step-by-step.ru), [www.emls.ru](http://www.emls.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [www.spb.cian.ru](http://www.spb.cian.ru), [www.1000skladov.ru](http://www.1000skladov.ru), [www.beboss.ru](http://www.beboss.ru)

#### Основные события рынка коммерческой недвижимости в 4 квартале 2016 года:

- Произошли три крупные сделки купли-продажи на рынке торговой недвижимости; в том числе — продажа ТРК "Аура" (Лахтинский пр., 85/2 А), новый собственник которого предполагает превратить его в бизнес-центр. Также был выкуплен залог компании "Элис", включающий в себя три торговых центра — "Авеню" (Выборгское шоссе, 15А), "Космос" (ул. Типанова, 27/39) и "Владимирский пассаж" (Владимирский пр., 19). Сумма сделки составила 1,7 млрд. руб.

Таблица 11 Крупные сделки на рынке торговой недвижимости

Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / Арендная ставка
Сделки по продаже				
Выкуп залога – три торговых центра "Авеню" (Выборгское ш., 15А; 45 тыс. кв. м), "Владимирский пассаж" (Владимирский пр., 19; 33 тыс. кв. м), "Космос" (ул. Типанова, 27/39; 45 тыс. кв. м). Бывший владелец – компания "Элис"	ноябрь	"Сбербанк"	"Виктори Страттон Ltd"	1,7 млрд. руб.
ТРК "Аура" (Лахтинский пр., 85/2А)	декабрь	-	"Бестъ"	Экспертная оценка – 1 млрд. руб.



Предмет сделки	Дата	Продавец / Арендодатель	Покупатель / Арендатор	Сумма сделки / Арендная ставка
ТЦ "Шкиперский Молл" (Малый пр. В.О., 88А; 20 тыс. кв. м)	декабрь	"Фирма Сиб"	"Авантаж-Недвижимость" (ФГ "Сафмар")	1,1 млрд. руб.
Сделки по аренде				
1 тыс. кв. м в ТРК "Охта Молл" (140 тыс. кв. м, угол пр.Шаумяна и Магнитогорской ул.)	октябрь	"SRV"	"Gloria Jeans"	Экспертная оценка – 950 руб./кв.м в мес.

- Прогноз ввода торговых объектов на следующий год незначителен, что связано и с переносом сроков для одной части объектов, и с полным отказом от реализации — для другой.
- Из крупных проектов был заявлен третий ТРК сети "Мега". Площадь объекта должна составить 220 тыс. кв.м, первая очередь (традиционно — это ТК "ИКЕА") должна быть введена в 2019 г. Комплекс будет размещаться на участке площадью 40 га в микрорайоне Новоселье сельского поселения Аннинское.

Таблица 12 Заявленные проекты на рынке торговой недвижимости

Местоположение, наименование	Описание	Инвестор / Девелопер	Технические характеристики	Объем затрат	Дата ввода
"Мега", Ломоносовский район ЛО, Аннинское с.п., мкр. Новоселье	Торгово-развлекательный комплекс	"ИКЕА"	Третий ТРК сети "Мега", 220 тыс. кв.м на участке 40 Га	23 млрд. руб.	2019-2021

- Один из самых интересных проектов этого года был заявлен в конце октября: реновация территории завода "Прибой" (наб. Шкиперского кан.). Первым этапом проекта строительства общественно-делового кластера — парка "Взморье", станет реконструкция одного из трёхэтажных зданий, выходящих на набережную. Предполагается открытие культурных объектов (киноконцертные площадки, галереи, выставочные и образовательные пространства), а также кафе, творческого бизнес-центра, лофт-студий. В 2017-2018 парк будет расширен за счёт реконструкций других зданий, расположенных вдоль набережной; на этих этапах предполагается открытие общественной зоны, магазинов для водного туризма, гостиницы, центра досуга, семейного тематического парка. Кроме прочего, будет обустроена общественная зона набережной Шкиперского канала.
- Похожий проект предполагается реализовать на бывшей территории завода "Арсенал": многофункциональное пространство, включающее офисы, хостел, коворкинг, магазины, выставочные площадки, ритейл, мастерские, лекторий, коворкинг, концертные площадки и т.д. На первом этапе будут возведены 8 тыс. кв.м офисных, торговых и образовательных площадей. Проект предусматривает максимальное сохранение существующих зданий.

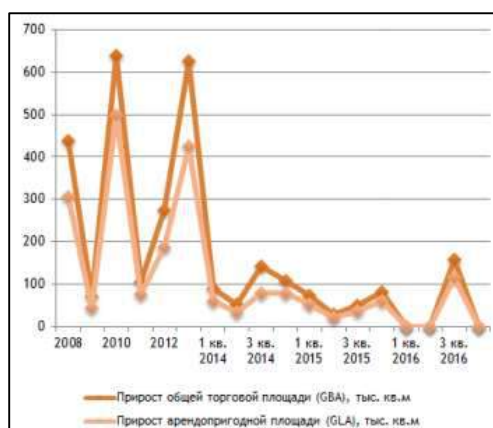


Рисунок 13. Динамика ввода новых торговых площадей в Санкт-Петербурге

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

#### 1. Основные показатели рынка

Общий объём предложения на рынке составляет ок. 6 930 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 326 кв.м на тысячу человек).



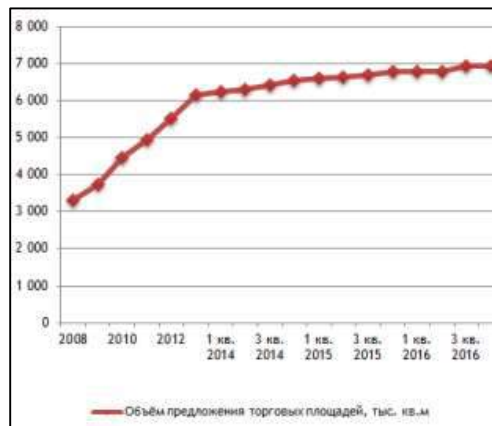


Рисунок 14. Динамика предложения новых торговых площадей в Санкт-Петербурге

Среднегодовая величина заполняемости составляет ок. 95%. Рост заполняемости обеспечивается незначительными объёмами ввода новых объектов.

Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 201 500-211 500 руб./кв.м (рост за последние три месяца — ок. 35,3%), арендных ставок — 1 335-1 435 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца — ок. 5,1%). Такой взрывной рост цен на встроенные торговые помещения объясняется, прежде всего, дефицитом качественных помещений, а также тем, что наиболее дешёвые из них уже раскуплены, на рынке представлены в основном предложения дорогих объектов с высоким сроком экспозиции.

## II. Основные тенденции рынка

Комитет по развитию предпринимательства и потребительского рынка Санкт-Петербурга разработал проект закона о нормативах обеспеченности населения торговыми площадями. Согласно проекту, на 1 тыс. чел. должно приходиться 625 кв.м в стационарных торговых объектах, в т.ч. 180 кв.м — под продовольственными товарами. Также был определён норматив нестационарных объектов: 5 продуктовых точек, 0,8 точки общепита и 1,3 павильона печати на 10 тыс. чел. В первую очередь проект связан с работой Схемы размещения нестационарных торговых объектов.

Снижение инвестиционных вложений в сектор торговой недвижимости по итогам 4 квартала 2016 года — самое значительное на рынке. Так, ввода новых крупных торговых центров на 2017 год не запланировано вовсе. Ближайшие крупные проекты предположительно будут реализованы в 2018 году, однако в настоящее время все они находятся на стадии планирования. По тем же причинам закрепился тренд на уменьшение размеров строящихся объектов, а также их специализацию и ориентацию на новые форматы торговли.

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

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

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

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

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

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

Эксперты отметили тенденцию появления в городе нового торгового коридора: значительная часть торговых операторов люксового сегмента перенесли свои магазины на т.н. Старо-Невский пр. — часть Невского пр. от пл. Восстания до пл. Ал. Невского. Главными причинами переезда большинство операторов называют, помимо очевидно более низкой арендной ставки, лучшие условия парковки.

Из-за нехватки дешёвого предложения массово проявилась тенденция приспособления под торговую функцию и заведения общественного предприятия помещений, ранее не использовавшихся под коммерческое назначение, таких как полуподвальные помещения или переведённые в нежилой фонд квартиры первых этажей. Также часто наблюдается дробление помещений на несколько частей, когда на месте одного объекта открываются несколько, занимающих меньшую площадь.

Наиболее насыщенными с точки зрения торговых площадей остаются районы с наиболее активно развивающейся жилой застройкой: Московский, Приморский и Выборгский. Некоторые эксперты полагают, что с учётом активного жилого строительства в Ленинградской области — в локациях, прилегающих к черте города, там существует потенциал для появления небольших проектов окружных торговых центров. Что касается крупных торговых центров, то потенциал для их строительства сохраняется в зонах с низкой насыщенностью торговыми площадями, а также в уникальных локациях, где уже сформирована плотная городская застройка.

### **Рынок автосалонов**

В Петербурге представлено около трех десятков дилеров по продаже автомобилей, работает более 300 салонов.

За 2015 год в городе закрылось не менее тридцати автоцентров: большая их часть — это продавцы Opel, Chevrolet и Cadillac, поскольку с российского рынка ушел автоконцерн General Motors.

Статус действующих объектов различен: от флагманских дилерских центров до открытых площадок по продаже подержанных автомобилей. Условно можно выделить три основных формата: шоу-румы во встроенных помещениях, небольшие торговые павильоны площадью до 200 кв.м со стоянками, а также автоцентры с демонстрационными залами, сервисной зоной и складом запчастей.

Автоцентры по-прежнему распределены на территории города неравномерно: наиболее насыщены ими Московский и Приморский районы, немало таких предприятий и в Выборгском, Фрунзенском, Калининском и Красногвардейском районах. Автомобильные кластеры образовались преимущественно на въездах в город: в районах Лахты, Выборгского, Мурманского, Приморского и Пулковского шоссе, на Софийской улице и Витебском проспекте.

Традиционно автомобильный бизнес сосредоточивался в районе пр. Энергетиков, пр. Маршала Блюхера и на ул. Салова. Основные автокластеры стали формироваться в городе в начале 2000-х: первым был автомобильный гипермаркет "Автомася" на Цветочной ул., 16 (свыше 6000 кв.м), а крупнейшим стал комплекс "Олимп" на Исполкомской ул., который был продан весной 2015-го.

Новым собственником этого автоцентра площадью около 22 000 кв.м стала московская компания Major Auto. Стоимость сделки оценивается в 2,3 млрд рублей. Владелец "Олимпа", Евгений Войтенков, под конец года продал и другой свой актив — компанию "АвтоПулково" с центрами Mercedes и Porsche на Пулковском шоссе. Конкретная сумма сделки не называется, но, по оценкам экспертов, речь может идти не менее чем о 1,5 млрд. руб.

В конце декабря 2015 также были проданы на аукционе два автоцентра обанкротившейся компании PPT. Цена обоих составила 280 млн рублей. Здание на Выборгском шоссе, 31–2А (3100 кв.м) куплено за 120 млн, рублей при стартовой цене в 90 млн рублей. Более крупный салон — площадью 5200 кв.м — на пр. Науки, 50–2А ушел за 160 млн поднявшись в цене на 20 млн рублей. Покупателем выступила некая фирма "Бекар", не имеющая пока каких-либо точек по продаже авто в Петербурге.

В листингах продажи фигурируют и многие другие автосалоны: например, "Хонда Лиговский" (3200 кв.м); "Парк М" на Лахтинском пр. (3225 кв.м); периодически пытается реализовать собственные центры компания "Атлант-М", но найти покупателей весьма проблематично.

За долги фирмы "Радуга-Авто" (дилер Mitsubishi) суд постановил пустить с молотка одноименный автоцентр на Хасанской ул., 1, корп. 2. Начальная цена здания (2100 кв.м) с участком 0,4 га — 95,1 млн рублей. Под угрозой или в процессе банкротства и судебных исках за долги перед банками оказались такие "старички" рынка как ГК "Лаура", "Балтавтотрейд", группа "СТК", "Авто Гамма".

Стоимость квадратного метра современного автоцентра может достигать 100 000 рублей, а за качественные площадки (от 3000 до 4000 "квадратов") с инженерной начинкой и оборудованием дилеры просят, как правило, 300–350 млн рублей.

В некоторых случаях проданные объекты теряют свой профиль. Например, вместо столичного автосалона "Автомир" на пр. Науки, 23 (дилер GM) в декабре открылся магазин сети "Перекресток". А

ГК "Пионер" арендовала 160 кв.м в автодилерском центре "Свид-Мобиль" на Приморском шоссе, где открыла шоу-рум по продаже квартир строящегося по соседству ЖК "LIFE-Приморский".

По данным агентства "Auto-Dealer-СПб", в 2016 году в Санкт-Петербурге было продано 119 517 новых легковых и легких коммерческих автомобилей, что на 4% меньше показателя за 2015 год.

В декабре продажи машин выросли на 1% по отношению к показателю декабря 2015 года. Автомобильные дилеры Петербурга в последний месяц года реализовали 11 715 автомобилей. Это стало лучшим результатом месяца для петербургского авторынка в 2016 году.

Самым популярным брендом у петербургских автолюбителей стал Hyundai (Хендэ). Продажи марки за год выросли на 31%. Второе место заняла Renault (Рено) – французский бренд в декабре опередил Lada (Лада), практически весь год занимавшую данную позицию.

Лучшим премиальным брендом стал Mercedes-Benz (Мерседес-Бенц). Марка, кроме того, второй год подряд занимает 10-е место в общем зачете.

Рост продаж по итогам года показали 18 марок (из них 5 – в топ-10). Самый значительный рост – у Jaguar (Ягуар), реализация автомобилей бренда выросла на 130%.

Доля Петербурга в общем объеме продаж новых автомобилей в России по итогам 2016 года составила 8,4% (в 2015 году – 7,8%).

### Структура рынка услуг автосалонов

Рынок технического обслуживания автомобилей в России четко структурирован по вертикали и имеет три уровня:

1. Авторизированные (дилерские) центры;
2. Независимые центры (одиночные и сетевые);
3. Индивидуальные мастерские.

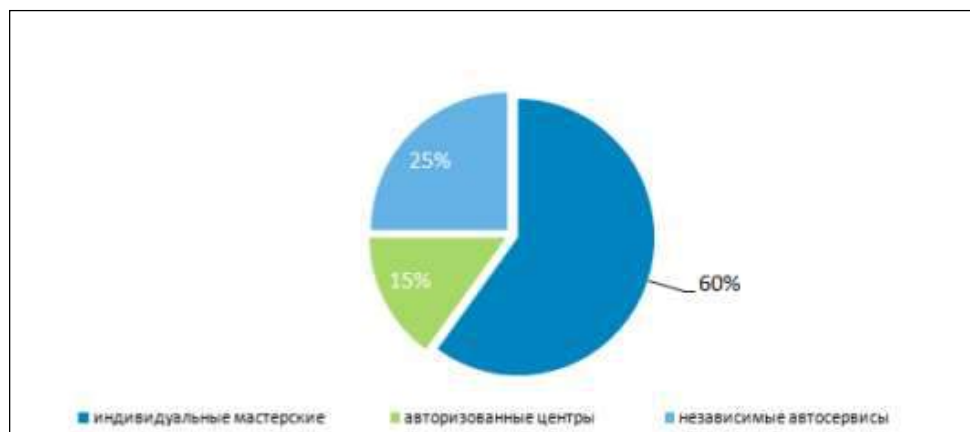


Рисунок 15 Доли основных сегментов рынка

Источник информации: МА StepbyStep

Как можно видеть, наибольшую долю в структуре рынка технического обслуживания автомобилей занимают независимые автосервисы, их доля составляет около 60%. Далее идут авторизированные техцентры с доли в 25%. Менее всего представлены на рынке индивидуальные мастерские – около 15%.

### Сегментация по специализации

Сегментировать все автосервисы можно по специализации.

Выделяют следующие автосервисы:

- универсальные автосервисы;
- специализирующиеся на отечественных автомобилях;
- специализирующиеся на иностранных автомобилях.

### Спрос и предложение

Рынок автосалонов в Санкт-Петербурге неоднороден и развит на среднем уровне. Предложения по продаже и аренде автоцентров представлены в ограниченном количестве. Поскольку рынок узкоспециализирован спрос на автосалоны также небольшой.

Недостаток сервисных мощностей связан с большими затратами при строительстве новых автоцентров, требующих от автодилеров серьезных инвестиций.

Базовая характеристика для дилерского центра — это участок с хорошими транспортными подъездами. Его площадь обычно варьируется от 2000 до 7000 кв.м. В границах города таких пятен практически не осталось, поэтому периодически перекупаются действующие площадки. Большинство салонов находится в собственности у дилеров. Себестоимость строительства автоцентра (в зависимости от инженерной начинки) может составлять от \$500 до \$1200 за кв.м.

Наиболее мобильный сегмент авторынка — точки по продаже подержанных машин. Помещения или площадки обычно арендованы у частного собственника или КИО, а цена таких предприятий не превышает 5–6 млн рублей. Возведение и оборудование здания автоцентра в среднем занимает около 1,5 лет

Однако, несмотря на значительные объемы строительства автоцентров, в оборот рынка хозяйственной недвижимости эти здания вовлекаются нечасто.

Здания автосалонов редко продаются как объект недвижимости, поскольку строятся "под себя". Когда рынок начал активно расти, девелоперы стали строить здания под автосалоны – в надежде на то, что в дальнейшем они будут проданы автодилерам. Они рассуждали так же, как и при строительстве бизнес-центров: сначала строится объект, а потом на него появляется арендатор. Но возводить абстрактно такие строения нельзя – автосалон нужно создавать конкретно под каждого автопроизводителя.

Поскольку у каждого производителя имеются корпоративные стандарты, которые он предъявляет к своим дилерам – это касается и цветов оформления залов, и освещенности. Вплоть до цвета плитки в салоне. Поэтому построить объект и только потом найти не него покупателя крайне тяжело. Производители автомобилей предъявляют жесткие требования к автодилерам – они желают иметь дело только с понятным бизнесом, а потому требования по стандартам зданий автосалонов очень жесткие.

Спрос на автосалоны по Санкт-Петербургу на данный момент не превышает 90%.

#### Ставки аренды и стоимости продаж

В связи с отсутствием развитого рынка автоцентров, практически отсутствует рынок аренды и продажи автосалонов.

На рынке продажи стали появляться предложения по продаже как автосалонов отдельно, так и многофункциональных центров, включающих в себя здание автосалона со санацией технического обслуживания, мойкой и пр. Из этих предложений можно сделать вывод, что средняя цена предложения по зданиям, которые являются автосалонами или зданий с возможностью перепрофилировать под автосалон, колеблется в диапазоне 66 071 – 123 077 руб./кв. м с учетом НДС и без учета скидки на торг.

Ниже приведены примеры предложений зданий под размещение автосалона/автосервиса, расположенных в Санкт-Петербурге

Таблица 13. Предложения по продаже зданий под размещение автосалона/автосервиса<sup>6</sup>

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв.м	Стоимость по объявлению, руб.	Стоимость, руб./кв.м	Источник
1	г. Санкт-Петербург, Суздальский пр.	5580,00	400 000 000 руб. с НДС	71 685	<a href="https://spb.cian.ru/sale/commercial/139129954/">https://spb.cian.ru/sale/commercial/139129954/</a>
2	г. Санкт-Петербург, ул. Камчатская, д. 5-7	6 003,70	400 000 000 руб. с НДС	72 267	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/638242.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/638242.html</a>
3	г. Санкт-Петербург, Цветочная ул., д. 16	1 985,00	160 000 000 руб. с НДС	80 605	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/82984.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/82984.html</a>
4	г. Санкт-Петербург, пр. Культуры	5 580,00	400 000 000 руб. с НДС	71 685	<a href="http://www.1000skladov.ru/ShowDetails/6110/">www.1000skladov.ru/ShowDetails/6110/</a>
5	г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр. 25	1 300,00	160 000 000 руб. с НДС	123 077	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/603818.html">www.emls.ru/fullinfo/5/603818.html</a>
6	г. Санкт-Петербург, Энергетиков пр.	2800,00	185 000 000 руб. с учетом НДС	66 071	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/655183.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/655183.html</a>
8	Санкт-Петербург, ул.Парашютная, 39	4122,00	390 000 000 руб. с НДС	94 615	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/706130.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/706130.html</a>

Ниже приведены примеры предложений по аренде зданий под размещение автосалона/автосервиса, расположенных в Санкт-Петербурге.

Таблица 14. Предложения по аренде зданий под размещение автосалона/автосервиса

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв.м	Стоимость аренды по объявлению, руб.	Арендная ставка, руб./кв. м в мес. с учетом НДС и без учета КУ	Источник
1	г. Санкт-Петербург, Софийская ул., д.2	5663,80	7 928 200 руб. в месяц с учетом НДС и без КУ	1 400	<a href="http://www.restate.ru/base/9366071.html">http://www.restate.ru/base/9366071.html</a>

<sup>6</sup> Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету

№ п/п	Адрес	Общая площадь, кв.м	Стоимость аренды по объявлению, руб.	Арендная ставка, руб./кв. м в мес. с учетом НДС и без учета КУ	Источник
2	г. Санкт-Петербург, Витебский пр. 11, к.3	1506,10	1 200 000 руб. в месяц с учетом НДС и без КУ	800	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/656094.html">www.emls.ru/fullinfo/5/656094.html</a>
3	г. Санкт-Петербург, Плюстровский пр. 9	1664,00	1 990 000 руб. в месяц с учетом НДС и без КУ	1 196	<a href="http://www.beboss.ru/kn/spb/1849177">www.beboss.ru/kn/spb/1849177</a>
4	Санкт-Петербург, Выборгское шоссе, 212	1300,00	770 000 руб. в месяц с учетом НДС и без КУ	592	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/651486.html">www.emls.ru/fullinfo/5/651486.html</a>
5	Санкт-Петербург, ул.Парашютная, 39	4122,00	950 руб./кв.м в месяц с учетом НДС и без КУ	950	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/706130.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/706130.html</a>

В связи с тем, что рынок недвижимости под размещение автосалонов неразвит, предложений по аренде зданий/помещений под размещение автосалона ограниченное количество. Подобные предложения являются единичными и составляют в среднем 592 - 1 400 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов.

### "Скидка на торг"

Дисконт при заключении договора с покупателем зданий автосалонов составляет 10-30%. При аренде помещений/зданий под автосалон дисконт составляет 8-12%.

Размер операционных расходов отдельно стоящих зданий может составлять 25-35% от стоимости аренды в зависимости не только от характеристик того или иного помещения, но и от параметров хозяйственной деятельности арендатора/покупателя). Из них 80-90% составляют платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.),<sup>7</sup> поскольку в большинстве случаев для данного рынка они представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

Размер операционных расходов стандартных для стандартных торговых зданий площадью более 1 000 кв.м по данным опроса, проведенного в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов Ассоциации Банков Северо-Запада (АБСЗ)<sup>8</sup>, может составлять 5-30% от ДВД (среднее значение составляет 18%) в зависимости не только от характеристик того или иного помещения, но и от параметров хозяйственной деятельности арендатора/покупателя.

Размер потерь от незаполняемости (от вакантных неплатежей) для стандартных торговых зданий площадью более 1 000 кв.м. по данным результатов опроса, проведенного в рамках реализации Проекта по сбору мнений банков-членов Ассоциации Банков Северо-Запада (АБСЗ) может составлять 5-20% от ДВД, среднее значение составляет 11%.

Средняя величина расходов на управление составляет в среднем 2-4%, расходы на рекламу составляют порядка 0,1%.

### Ценообразующие факторы

К основным ценообразующим факторам при купле-продаже зданий автосалонов относятся:

- местоположение. Под местоположением понимается расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, инвестиционная привлекательность района, ближайшее окружение и пр.;
- общая площадь (как правило, чем больше площадь объекта, тем меньше его удельная стоимость (действует так называемая "скидка на опт");
- состояние внутренней отделки (евростандарт, отличное, нормальное, удовлетворительное, неудовлетворительное);
- коэффициент застройки земельного участка (коэффициент застройки характеризует долю свободного земельного участка, чем ниже коэффициент, тем больше эта доля, а, следовательно, объект в целом должен стоить дороже);
- инженерно-техническое обеспечение (потенциальный покупатель также обращает внимание на наличие у объекта надежных и достаточных электрических мощностей, систем теплоснабжения канализации, водоснабжения).

Таблица 9 Ценообразующие факторы для автосалонов и их влияние на стоимость

Факторы сравнения	Вес фактора
Местоположение	10-50%

<sup>7</sup> Данные ЗАО "Агентство Бекар".

<sup>8</sup> [http://acb2.pyramid-it.ru/static/single/-rus-common-materials42164\\_165240-/material42164\\_165518](http://acb2.pyramid-it.ru/static/single/-rus-common-materials42164_165240-/material42164_165518)

Факторы сравнения	Вес фактора
Общая площадь	5-20%
Состояние	5-30%
Коэффициент застройки	5-15%
Инженерно-техническое обеспечение	20-50%

К основным ценообразующим факторам при аренде объектов под автосалон относятся:

- местоположение. Под местоположением понимается расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, инвестиционная привлекательность района, ближайшее окружение, проходимость и пр.;
- тип объекта (отдельно стоящее здание, встроенное помещение).
- общая площадь. (наиболее востребованы здания площадью до 1 500 кв. м включительно, далее по мере снижения спроса следуют здания от 1 500 кв. м до 5 000 кв. м, наименьшим спросом пользуются здания более 5 000 кв. м);
- состояние (евростандарт, отличное, нормальное, удовлетворительное, черновая отделка);
- инженерно-техническое обеспечение (потенциальный арендатор также обращает внимание на наличие у объекта надежных и достаточных электрических мощностей, систем теплоснабжения канализации, водоснабжения).

Таблица 9 Ценообразующие факторы для автосалонов и их влияние на стоимость аренды

Факторы сравнения	Вес фактора
Местоположение	10-50%
Тип объекта	5-20%
Общая площадь	5-20%
Состояние	5-15%
Инженерно-техническое обеспечение	20-50%

### Тенденции рынка

Анализируя современную ситуацию на рынке, можно обозначить следующие тенденции его развития:

- рост потребности в технически более совершенном обслуживании, связанный с усложнением конструкции выпускаемых автомобилей;
- повышение качества выполняемых работ и уровня сервиса на авторемонтных предприятиях, связанное с тенденцией внедрения единых стандартов обслуживания;
- рост потребности в высококвалифицированных трудовых ресурсах (в специалистах с высоким уровнем профессионализма и практическими навыками);
- по мнению аналитиков прогнозируется падение спроса на услуги автосервиса, вызванное падением рынка автомобильных продаж.

Тенденции на конкурентном поле:

- усиление конкуренции (рынок автосервисов вступает в фазу усиления конкуренции, в результате возможно объединение независимых станций технического обслуживания и ремонта автомобилей в сети);
- повышение технической оснащенности автосервисов (данная тенденция связана с развитием технологий, а также с возрастанием числа технически сложных автомобилей);
- уменьшение числа "гаражных мастерских" (снижение количества "гаражных мастерских" произойдет за счет осуществления официальной регистрации в налоговых органах части автосервисов этого формата и ликвидации предприятий, не соответствующих законодательно зафиксированным нормам и стандартам обслуживания).

Сегодня начинает иметь большое значение применение корпоративного стиля в архитектуре, так как он задает определенные рамки, подчиненные концепции того или иного автомобильного концерна. Корпоративный стиль – это своего рода лицо фирмы, ее бренд, который должен быть узнаваем. Все дилеры должны соответствовать ряду довольно жестких требований. В основе большинства из них лежит концепция трех S. Первая S – собственный автосалон (Showroom), вторая S – наличие современной сервисной станции (Service Shop), третья – наличие склада запчастей (Spare Parts Shop).

Согласно исследованиям Penny Lane Realty, для наиболее успешной сдачи в аренду площадей данного типа (под автотехцентр), необходимо:

Во-первых, подготовить помещения под "отделку":

- выравнивание пола без покрытия (стяжка);
- подвод к помещениям коммуникаций: электричество, вода, вентиляция, кондиционирование, отопление;
- установить стеклопакеты и витринные окна;
- вертикальная разводка инженерных коммуникаций (до точек ввода на этажах);
- завершить фасадные работы.

Все работы, связанные с дизайном, обустройством помещений и прилегающей территории производятся по согласованию с арендатором. Такой подход необходим из-за того, что специфика сдачи в аренду коммерческих помещений во многом зависит от позиционирования, маркетинговой стратегии, а также единого (корпоративного) стиля арендатора.

Во-вторых, обязательно необходимо наличие парковки.

Функционально необходимо 5 парковочных зон, а именно:

- гостевая парковка для посетителей ТСК;
- отстойник для автомобилей, готовящихся к продаже в автосалоне;
- места для парковки автомобилей, прибывающих (стоящих в очереди) в автосервис;
- парковка для автомобилей, вышедших из автосервиса;
- места для автомобилей, находящихся на обслуживании в автосервисе и ожидающих поставки запчастей, не имеющих на складе.

Необходимо учесть, что гостевая парковка должна располагаться перед автосалоном, а остальные необходимо разместить так, чтобы посетители автосалона (покупатели) не наблюдали автомобили, находящиеся на них.

В-третьих, инфраструктура ТСК определяется каждым арендатором в зависимости от выбранной маркетинговой политики и требований производителя, отметим лишь, что обязательно нужно предусмотреть размещение как минимум одного поста автомойки для арендатора.

В-четвертых, требуется уделить внимание оснащению помещения телекоммуникациями, так как для потенциального арендатора жизненно важно иметь качественную и недорогую связь (звонки поставщикам за пределы России, полное сопровождение перевозок автомобилей и запчастей посредством B2B и B2C программ и т.д.).

Учитывая, что в любом ТСК одновременно могут находиться несколько десятков автомобилей, помимо общей охраны здания необходимо предусмотреть установку систем безопасности, а также размещение службы охраны, контролировать которые (и, соответственно, нести материальную ответственность) будет арендатор.

### **Темпы роста рынка**

У авторынка в России сегодня есть ряд проблем, которые очень ощутимо влияют на общее состояние. Во-первых, многие посчитали авто ненадежным источником вложений. Во-вторых, у большей части населения страны не осталось денег на новые автомобили, а продавцы подержанных машин на этом фоне взвинтили стоимость своих машин. В-третьих, банки приостановили программы выдачи кредитов, имеющих своей целью именно покупку машин. Кроме того, изменившиеся курсы валют также серьезно сказались на конечной стоимости автомобилей. Продавцы не хотят терять средства от продажи своих машин, ведь им потом может не хватить на приобретение новых авто. И сегодня прогноз цен на автомобили с пробегом в 2016 году, а также на новые – от дилеров – достаточно неоднозначен, т.к. рынок может колебаться в разные стороны. Так, например, доказано сегодня, что цены ниже на б/у автомобили в зависимости от их возраста: чем старше авто, тем оно дешевле. Треть авто на российском рынке можно приобрести со скидкой 5%. Эксперты сегодня утверждают, что прогноз цен на машины напрямую зависит от того, как будет развиваться ситуация в экономике в стране. Так, например, если экономика начнет восстанавливаться, у людей появятся средства, чтобы покупать.

Сегодня эксперты рассматривают разные варианты развития событий. И считают, что когда на рынок придут новые модели авто, цены и так поднимутся. В этом случае выиграет отечественный производитель, которому не нужно будет снижать стоимость своих машин, чтобы составить конкуренцию.

Россиянам стоит подготовиться к тому, что в общем и целом авторынок уже существенно вырос.

### **Выводы:**

- За прошедший год в Санкт-Петербурге закрылось не менее тридцати автоцентров: большая их часть — это продавцы Opel, Chevrolet и Cadillac, поскольку с российского рынка ушел автоконцерн General Motors.

- Доля Петербурга в общем объеме продаж новых автомобилей в России за январь—декабрь 2016 г. составила 8,4% (за аналогичный период 2015 года – 7,8%).
- Автоцентры по-прежнему распределены на территории города неравномерно: наиболее насыщены ими Московский и Приморский районы, немало таких предприятий и в Выборгском, Фрунзенском, Калининском и Красногвардейском районах. Автомобильные кластеры образовались преимущественно на въездах в город: в районах Лахты, Выборгского, Мурманского, Приморского и Пулковского шоссе, на Софийской улице и Витебском проспекте.
- Средняя цена предложения по зданиям, которые являются автосалонами или возможно перепрофилировать под автосалон, колеблется в диапазоне 66 071 – 123 077 руб./кв. м с учетом НДС.
- В связи с тем, что рынок недвижимости под размещение автосалонов не развит, предложений по аренде зданий/помещений под размещение автосалона ограниченное количество. Подобные предложения являются единичными и составляют в среднем 592 - 1 400 руб./кв. м/мес. с учетом НДС и без учета эксплуатационных расходов.
- Дисконт при заключении договора с покупателем зданий автосалонов составляет 10-30%. При аренде помещений/зданий под автосалон дисконт составляет 8-12%.

#### 6.4 ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Источник информации: [www.guion.spb.ru](http://www.guion.spb.ru), [www.content.knightfrank.com](http://www.content.knightfrank.com), [www.peterland.info](http://www.peterland.info),  
[www.gud-estate.ru](http://www.gud-estate.ru), [www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru), [www.spb.dolgostroyunet.ru](http://www.spb.dolgostroyunet.ru), [www.1rre.ru](http://www.1rre.ru),  
[www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru), [www.domofond.ru](http://www.domofond.ru), [www.ibgroup.ru](http://www.ibgroup.ru), [www.emls.ru](http://www.emls.ru); [www.spb.arendator.ru](http://www.spb.arendator.ru)

Наиболее заметное снижение объема инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается в сегменте земельных участков: падение за последние 1,5 года составило более 70%. Всё же количественно сделки с землёй по-прежнему преобладают среди других видов инвестиций в недвижимость, однако средняя цена сделки и размер приобретаемых участков снизились значительно. Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится на сектор промышленных земельных участков, спрос на них очень незначителен. Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию.

С начала 2017 года вступает в силу закон "Об особенностях регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи с комплексным развитием промышленных зон и внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ", который даёт определение самой промышленной зоны и устанавливает условия, при которых возможно её комплексное освоение. Также предусмотрены механизмы вовлечения всех собственников земель и (или) объектов недвижимости в процесс редевелопмента. Закон действительно должен ускорить реновацию территорий "серого пояса". Также этому способствует тот факт, что иных свободных или потенциально пригодных к жилой и общественно-деловой застройки территорий в центре города нет, а спрос на подобные участки сохраняется и при текущих рыночных тенденциях.

##### Первичный рынок

В Санкт-Петербурге и Ленобласти первичный рынок формируют земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности. Земельные участки предоставляются гражданам и юридическим лицам в собственность, в аренду за плату или бесплатно, иностранным гражданам и юридическим лицам, а также лицам без гражданства - только за плату. Для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства земельные участки предоставляются только на торгах (конкурсах, аукционах).

Инвестору/застройщику земельные участки предоставляются в долгосрочную аренду целевым назначением или посредством торгов (с предварительным согласованием мест размещения объектов или без него). При этом изыскательские работы и подготовка документации по планировке и межеванию территории осуществляются заблаговременно за счет бюджетных средств.

Далее в таблице представлены результаты торгов Фонда имущества Санкт-Петербурга участков под коммерческую застройку в 2016 году.

Таблица 15. Состоявшиеся и объявленные торги Фонда имущества Санкт-Петербурга: участки под коммерческую застройку (2016 г.)

Показатель	Значение		
Адрес земельного участка	Санкт-Петербург, Туристская ул., уч.3 (северо-западнее пересечения с ул.Оптиков)	Санкт-Петербург, Южное шос., уч. 1 (юго-западнее д.45, лит. А по Южному ш.)	Санкт-Петербург, Наличная ул., уч. 1 (севернее д.30 по Наличной ул.)
Площадь участка, кв.м	3 200	1 246	2 847
Разрешенное использование	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	Для размещения объектов розничной торговли	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей
Передаваемые права	Инвестаренда	Инвестаренда	Ежегодная арендная плата
Начальная цена, руб.	3 300 000	4 800 000	3 300 000



Начальная цена, руб./кв.м	1 031	3 852	1 159
Дата торгов	17.08.2016	31.08.2106	02.11.2016
Победитель торгов	ООО "Ресол Инвест"	ООО "Стейт"	ООО "Созвездие"
Конечная цена, руб.	12 080 000	7 900 000	12 050 000
Конечная цена, руб./кв.м	4 088	6 340	4 233
Превышение, %	296,26	64,58	265,15

Таким образом, диапазон стоимости земельных участков, реализованных на торгах Фонда имущества составляет 4 088 – 6 340 руб./кв.м.

### **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 процедуру инвестиционно-тендерной комиссии.

На вторичном рынке наибольшим спросом пользуются самые привлекательные с точки зрения местоположения и инженерного обеспечения участки под промышленную функцию, в основном на окраинах или за городской чертой. Более того, в настоящая время существует тенденция, когда промышленные пространства все чаще реорганизуют под деловую и жилую функции. Поскольку свободных земель под застройку не столь много, инвесторы обращают внимания на старые промышленные территории, покупая застроенные участки для дальнейшей реновации.

Принятые в 2015 году поправки в действующий Генплан в целом не увеличили площади, пригодные под развитие производств (зоны ПД по Генплану). Более того, территории некоторых из 32 официальных промзон, зарегистрированных в профильном комитете как зоны промышленного развития, даже сократились. Так, часть своей территории потеряла промзона "Предпортовая 1" — около 26 га переведены в зону жилой и общественно-деловой застройки.

В промзонах, подлежащих редевелопменту (это 26 промзон так называемого "серого пояса" Санкт-Петербурга) ситуация аналогичная. Хотя территория отдельных промзон даже немного выросла, но в основном именно из-за их непривлекательности для жилищной застройки (в промзонах Кировская, Стекланный городок и др.).

Выведено из промышленного назначения довольно много небольших участков, от 10 до 20 га, на территориях самых разных промышленных предприятий, в том числе, в непосредственной близости к центру города.

Участков с высоким потенциалом — инженерно обеспеченных и с хорошим местоположением, на рынке мало.

Хотя больше всего предложений на земельном рынке приходится именно на сектор промышленных земельных участков, спрос на них уменьшается все больше. Падение интереса к промышленным землям стало долговременной тенденцией. Интерес сохраняется в основном к тем участкам, для которых возможно осуществление реновации под какую-то иную, более доходную функцию.

Более или менее заметный спрос на землю демонстрируют только две категории бизнеса — торговые компании и жилищные инвесторы.

На рынке представлено достаточное число предложений, однако участков с хорошей локацией под торговлю, удовлетворяющей требованиям по покупательским потокам не хватает. Все привлекательные участки давно раскуплены, а те, что еще остались, нужным качеством не обладают, либо расположены вблизи уже построенных конкурентами магазинов, что значительно снижает их привлекательность.

В секторе под жилищное строительство градостроительно подготовленных площадок крайне мало, а предложение тоже в основном точечное, что значительно повышает риски инвесторов.

Впервые за долгое время были объявлены торги Фонда имущества Санкт-Петербурга на заключение аренды земельных участков на инвестиционных условиях. Из 20 объявленных торгов состоялись шестеро, из них трое — по участкам под коммерческое использование (за исключением сельхозпроизводства): в двух случаях предлагались участки для размещения многоэтажных и подземных гаражей; во третьем — участок для размещения объектов розничной торговли. Максимальное превышение конечной цены аукциона над начальной составило 296,36%.

В этом квартале на вторичном рынке земельных участков произошла одна крупная сделка: был продан участок площадью 2,4 га на Лиговском пр., рядом с будущей ст.м. "Боровая". На участке возможно строительство многофункционального комплекса. Сумма сделки составила по экспертной оценке — 270- 300 млн. руб.

Наиболее востребованными остаются участки: для промышленной функции — расположенные в локальных промышленных зонах и индустриальных парках окраинных районов города, пригородах и прилегающих к городской черте территорий Ленинградской области. Для общественно-деловой функции — расположенные

вблизи крупных транспортных магистралей, станций метрополитена, ключевых транспортных узлов и/или в престижных районах делового центра города.






### Ценовые характеристики



Рисунок 16. Динамика средней стоимости земли под коммерческую застройку

Хороших площадок не слишком много, и они довольно дороги. Разброс цен на участки под коммерцию значителен: от 2000 до 300000 руб./кв. м. Наименьшая стоимость характерна для участков, расположенных в промзонах за пределами КАД.

Рынок земли под общественно-деловую застройку в Санкт-Петербурге и Ленинградской области неоднороден, цены на рынке разнятся в разы. Наибольшие значения стоимостей за 1 кв.м земельного участка характерны для наделов под строительство АЗС, обеспеченные инженерными коммуникациями, расположенных на территориях с хорошими перспективами дальнейшего развития.

Адрес, метро и район	Площадь	Цена	Продавец
 <a href="#">Пушкинский район, Пулковское шоссе</a> ☆ Продажа земли м. Московская — 6,4 км Пушкинский район	15 000,00 м <sup>2</sup>	2 900 руб. м <sup>2</sup>	<a href="#">Департамент коммерческой недвижимости</a>
 <a href="#">м. Международная</a> ☆ Продажа земли м. Международная — 0,0 км Фрунзенский район	40 000,00 м <sup>2</sup>	8 000 руб. м <sup>2</sup>	<a href="#">"1000 складов"</a>
 <a href="#">Ропшинское шоссе</a> ☆ Продажа земли м. Проспект Ветеранов — 17,0 км Петродворцовый район	5 000,00 м <sup>2</sup>	3 500 руб. м <sup>2</sup>	<a href="#">"1000 складов"</a>
 <a href="#">3-й Рыбацкий проезд, д. 1</a> ☆ Продажа земли м. Рыбацкое — 0,4 км Невский район	10 000,00 м <sup>2</sup>	4 000 руб. м <sup>2</sup>	<a href="#">"Итака"</a>
 <a href="#">Витебский пр-кт, д. 121</a> ☆ Продажа земли м. Звездная — 2,3 км Московский район	10 000,00 м <sup>2</sup>	2 000 руб. м <sup>2</sup>	<a href="#">"Итака"</a>









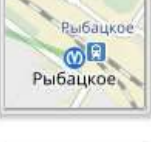

	<a href="#">Коломяжский пр., 10</a> ☆ Продажа земли м. Пионерская — 1,0 км Приморский район	7 000,00 м <sup>2</sup>	3 571 руб. м <sup>2</sup>	<a href="#">"1000 складов"</a>
	<a href="#">Коломяжский пр., 10 лит АШ</a> ☆ Продажа земли м. Пионерская — 1,4 км Приморский район	16 000,00 м <sup>2</sup>	4 688 руб. м <sup>2</sup>	<a href="#">"Первое Ипотечное Агентство"</a>
	<a href="#">Химический пер.</a> ☆ Продажа земли м. Нарвская — 1,4 км Кировский район	19 000,00 м <sup>2</sup>	9 737 руб. м <sup>2</sup>	<a href="#">"1000 складов"</a>
	<a href="#">Ручьи, Красногвардейский р-н.</a> ☆ Продажа земли м. Академическая — 3,7 км Красногвардейский район	22 500,00 м <sup>2</sup>	6 667 руб. м <sup>2</sup>	<a href="#">"1000 складов"</a>
	<a href="#">Лесопарковая ул., дом 54</a> ☆ Продажа земли м. Ладжская — 7,2 км Красногвардейский район	1 845,00 м <sup>2</sup>	4 607 руб. м <sup>2</sup>	<a href="#">"1000 складов"</a>
	<a href="#">ул. Софийская</a> ☆ Продажа земли м. Обухово — 2,8 км Фрунзенский район	7 000,00 м <sup>2</sup>	4 286 руб. м <sup>2</sup>	<a href="#">"1000 складов"</a>
	<a href="#">Янино - 2</a> ☆ Продажа земли м. Ладжская — 20,8 км Выборгский район	28 000,00 м <sup>2</sup>	1 964 руб. м <sup>2</sup>	<a href="#">"1000 складов"</a>
	<a href="#">Шушары</a> ☆ Продажа земли м. Звездная — 3,8 км Пушкинский район	31 109,00 м <sup>2</sup>	1 768 руб. м <sup>2</sup>	<a href="#">"1000 складов"</a>
	<a href="#">Тепловозная ул., м.Рыбацкое</a> ☆ Продажа земли м. Рыбацкое — 0,1 км Невский район	30 000,00 м <sup>2</sup>	4 700 руб. м <sup>2</sup>	<a href="#">"1000 складов"</a>
	<a href="#">3й рыбацкий проезд, м.Рыбацкое</a> ☆ Продажа земли м. Рыбацкое — 0,1 км Невский район	16 800,00 м <sup>2</sup>	4 048 руб. м <sup>2</sup>	<a href="#">"1000 складов"</a>

Рисунок 17. Примеры предложений земельных участков промышленного назначения, расположенных в Санкт-Петербурге по данным [www.theproperty.ru](http://www.theproperty.ru)

Согласно мониторингу рынка, диапазон цен предложений земельных участков под строительство общественно-деловых объектов, расположенных в Санкт-Петербурге составляет 1768 – 9737 руб./кв. м. Следует отметить, что в результате процесса торга между продавцом и покупателем, представленные в открытых источниках цены предложений, как правило, превышают цены сделки на величину "скидки на торг".

Скидка на торг для земельных участков составляет 10-30%.

Передача права собственности влияет на стоимость объекта и на привлекательность для потенциального покупателя, так как право аренды подразумевает более высокие риски, связанные, например, с изменениями в договорных отношениях между собственником и арендатором.

### Ценообразующие факторы

Основные ценообразующие факторы, присущие первичному и вторичному рынку земельных участков для размещения промышленных объектов представлены ниже.

- местоположение (совокупность перспектив развития района местоположения объекта, привлекательность для потенциального инвестора, характер ближайшей и окружающей застройки, расположение относительно крупных магистралей, КАД, транспортная доступность и прочее);
- площадь (как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая "скидка на опт"));
- благоустроенность (готовность земельного участка к строительству, специальное покрытие);
- инженерно-техническое обеспечение (наличие инженерных коммуникаций в значительной степени влияет на рыночную стоимость земельных участков. это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую нет возможности подключить объект к сетям).

В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах.

Таблица 16. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков

Фактор	Вес
Местоположение	0,10-0,55
Площадь	0,05-0,35
Благоустроенность	0,05-0,15
Инженерно-техническое обеспечение	0,10-0,45

Источник: исследование ООО "Городской центр оценки"

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 различаться.

### Выводы:

- Наиболее заметное снижение объема инвестиций в коммерческую недвижимость наблюдается в сегменте земельных участков: падение по сравнению с соответствующим периодом прошлого года составляет более 70%.
- В 4 квартале 2016 г. вторичном рынке земельных участков произошла одна крупная сделка: был продан участок площадью 2,4 га на Лиговском пр., рядом с будущей ст.м. "Боровая". На участке возможно строительство многофункционального комплекса. Сумма сделки составила по экспертной оценке — 270- 300 млн. руб.
- Согласно мониторингу рынка, диапазон цен предложений земельных участков под строительство общественно-деловых объектов по городу Санкт-Петербургу составляет 1768 – 9737 руб./кв. м. Наибольшие значения стоимостей за 1 кв.м земельного участка характерны для наделов под строительство автостоянок, АЗС, автосервисов и производственно-складских комплексов, обеспеченные инженерными коммуникациями, расположенных в городской черте на территориях с хорошими перспективами дальнейшего развития.
- Скидка на торг для земельных участков составляет 10-30%.

## 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Правильный выбор Оценщиками варианта наиболее эффективного использования объекта оценки является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку его рыночной стоимости.

Понятие «наиболее эффективного использования» (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, подразумевает такое использование, которое **из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.**

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **физическая осуществимость:** рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- **юридическая допустимость:** рассмотрение законных способов использования, характер которых не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника;
- **финансовая оправданность:** рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- **максимальная эффективность:** рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Ниже Оценщик рассмотрел варианты использования объектов оценки для определения их наиболее эффективного использования.

### 7.1 Анализ НЭИ условно свободного земельного участка

#### **Юридическая правомочность**

Согласно предоставленным документам земельный участок, на котором расположен объект оценки, относится к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения объектов коммерческой деятельности.

Согласно Генеральному плану Санкт Петербурга (в соответствии с Законом Санкт Петербурга "О Генеральном плане Санкт Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт Петербурга" от 21.12.2005 г. N 728-99 в действующей редакции), территория, в границах которой расположен земельный участок, по функциональному назначению входит в состав зоны "Д" - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и с включением объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Градостроительный регламент зоны "Д" предполагает размещение объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений (среднего профессионального или высшего профессионального образования), административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений, сооружений, стоянок автомобильного транспорта, деловых, финансовых и общественных центров.

Использование под иную функцию потребует изменения целевого назначения участка. Таким образом, с точки зрения юридической правомочности возможным вариантом использования земельного участка является строительство объектов общественно-делового назначения.

#### **Физическая осуществимость.**

Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка, характеристике грунтов. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций или возможность их прокладки.

В ходе выполнения данной работы техническая экспертиза земельного участка не проводилась, но предполагается, что при реализации рассматриваемых ниже вариантов использования участка препятствий физического плана, таких как, например, неблагоприятные для строительства характеристики грунтов, на данной территории не будет.

Характеристики участка не накладывают физических ограничений на вид его застройки.

Таким образом, физически осуществимым является использование земельного участка по любому из юридически правомочных видов использования.

**Финансовая оправданность и максимальная эффективность.** Местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения влияет, прежде всего, характеристика окружающего типа землепользования. В данном случае объект находится в промышленной зоне с низким уровнем проходимости. Поэтому оцениваемый земельный участки не оптимален для размещения торговых объектов.

Учитывая тот факт, что спрос на земельные участки постоянно повышается, любой из законодательно разрешенных и физически возможных вариантов использования будет финансово целесообразным.

Земельный участок расположен на территории общественно-деловой зоны, в районе смешанной застройки. Транспортную доступность автомобильным транспортом (в том числе грузовым) можно охарактеризовать как нормальную. Расстояние до ближайшей станции метрополитена – 3,9 км (ст.м. "Площадь Ленина"). Таким образом, единственный законодательно разрешенный вариант использования рассматриваемого участка под размещение объектов коммерческого назначения является также максимально эффективным.

#### **Вывод:**

**По результатам проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием земельного участка как условно свободного является его застройка объектами коммерческого назначения.**

## **7.2 Анализ НЭИ участка с существующими улучшениями**

В предыдущем разделе было показано, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка будет его использование под строительство объектов коммерческого назначения. Таким образом, существующее использование соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка.

Ниже Оценщик рассмотрел варианты наиболее эффективного использования существующих улучшений.

#### ***Юридическая правомочность***

Согласно свидетельству о государственной регистрации права и техническому паспорту, назначение объекта – нежилое, таким образом, жилая функция противоречит действующему законодательству.

Таким образом, с юридической точки зрения объект может использоваться в качестве производственно-складских, торговых и офисных объектов.

#### ***Физическая осуществимость***

На этапе рассмотрения физически возможных вариантов использования объекта рассматривались только разрешенные законодательством варианты, т. е. офисное, производственно-складское и торговое использование объектов. Объект оценки представляет собой автосалон. По своему объемно-планировочному исполнению объект соответствует требованиям, предъявляемым к объектам по продаже транспортных средств. Такое конструктивное исполнение не отвечает требованиям потенциальных покупателей производственно-складских и офисных объектов.

Таким образом, физически возможным является использование объектов оценки в качестве торговой недвижимости.

#### ***Финансовая оправданность***

При существующем спросе на коммерческую недвижимость нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи объекта оценки в аренду по ставке, отличной от нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы, связанные с арендуемым помещением, а арендодатель получает вознаграждение за пользование объектом.

#### ***Максимальная эффективность***

Как отмечалось выше, объект оценки представляет собой действующий автосалон, по объемно планировочному исполнению и текущему использованию полностью соответствующий своему назначению (наличие шоу-рума, витринных окон, высота потолков около 5 м), а также назначению земельного участка.

Также следует отметить, что ближайшее окружение объекта – смешанная застройка. Транспортную доступность автомобильным транспортом (в том числе грузовым) можно охарактеризовать как нормальную, общественным – нормальную. Удаление объекта от центра города и зон высокой деловой активности негативно влияет на перспективы размещения офисных и торговых объектов. Однако, принимая во внимание, что на дату оценки объект представляет собой автосалон, можно сделать вывод, что местоположение для данного вида объектов недвижимости играет меньшую роль, чем для других торговых объектов, так как покупатель автомобиля тщательно подходит к покупке, и готов проанализировать плюсы и минусы сделки по покупке автомобиля, в большей мере, чем, расстояние, которое ему придется проехать до автосалона.



---

Таким образом, текущее использование объекта под торговую функцию является максимально эффективным.

**Вывод:**

*По результатам проведенного анализа, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под торговую функцию – в качестве автосалона.*

## 8. ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299; Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611 установлены три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Каждый из этих подходов имеет определенные ограничения с точки зрения возможности получения достоверного результата оценки конкретного объекта. При определении стоимости желательно применить все три подхода к оценке, когда это возможно, а затем выполнить согласование результатов оценки, полученных различными подходами. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов к оценке, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки.

### 8.1 ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

#### Затратный подход

Согласно ФСО №1 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. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Ценность земли предопределена ее уникальными характеристиками: недвижимостью (неподвижностью), ограниченностью предложения, долговечностью, неповторимостью местоположения, кроме того, земля является неотъемлемым элементом человеческой деятельности, которая, в свою очередь, способна оказывать влияние на качественные характеристики земельных участков. Также земля является невозполнимым ресурсом.

В связи с вышесказанным земельный участок не может рассматриваться как совокупность затрат на воспроизводство или замещение. Таким образом, рыночная стоимость земельного участка не может быть рассчитана в рамках затратного подхода, за исключением случая оценки искусственно созданных намывных территорий.

Во всех остальных случаях затратный подход используется только в качестве вспомогательного, и предполагает определение стоимости улучшений земельного участка: зданий, сооружений, инженерных коммуникаций.

Вывод: Оцениваемый земельный участок не относится к категории искусственно созданных объектов. Таким образом, отсутствуют необходимые условия для реализации затратного подхода, поэтому затратный подход для оценки условно свободного земельного участка не применялся.

#### Сравнительный подход

Согласно ФСО №1 Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную рыночную стоимость участка на конкретном рынке.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Вывод: Оцениваемый объект не является уникальным. Рынок подобных объектов существует и информация по ценам доступна, поэтому имеются предпосылки для реализации сравнительного подхода. Таким образом,

в рамках настоящей оценки определение рыночной стоимости условно свободного земельного участка сравнительным подходом является возможным.

### **Доходный подход**

Согласно ФСО №1 Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки.

Подход основывается на принципе ожидания, — разумный покупатель (инвестор) приобретает земельный участок в ожидании будущих доходов или выгод.

Подход применяется при оценке стоимости земельных участков, для которых возможно установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества уровень этой категории доходов.

Арендная плата отражает величину земельной ренты, т.к. устанавливается с учетом основных рентообразующих факторов и учитывает реальный уровень доходов арендаторов по направлениям их функциональной деятельности. Таким образом, стоимость земельного участка представляет собой дисконтированную стоимость будущей земельной ренты.

При оценке земель сельскохозяйственного назначения доходный подход может быть реализован, когда рента исчисляется, исходя из рыночных цен продажи возделываемых сельскохозяйственных, наиболее эффективных с точки зрения рынка, культур и затрат на их возделывание, технологически нормализованных и оцениваемых по рыночным ценам применяемых материалов и используемых услуг.

В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

Вывод: Отсутствует возможность установить на основе анализа индивидуальных ставок арендной платы за земли аналогичного качества доход, приходящийся на оцениваемый земельный участок. Отсутствуют необходимые условия для реализации доходного подхода, поэтому доходный подход для оценки условно свободного земельного участка не применялся.

**Вывод по разделу: в настоящем отчете является возможным применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости условно свободного земельного участка.**

## **8.2 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА С УЛУЧШЕНИЯМИ**

### **Затратный подход**

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

Согласно теории оценки в основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен другой Объект недвижимого имущества с эквивалентной полезностью.

Затратный подход используется в следующих случаях:

- для недавно построенных и введенных в эксплуатацию объектов,
- для объектов специального и уникального назначения, по которым нет аналогичных продаж,
- для объектов незавершенных строительством,
- в условиях пассивного рынка, когда нет аналогичных продаж,
- для целей страхования,
- при анализе наиболее эффективного использования свободного земельного участка,
- при оценке земельного участка методом остатка,
- при оценке объекта доходным подходом, если объект требует всех видов ремонта или реконструкции,
- в инвестиционных проектах - при реконструкции существующего объекта или строительстве нового,

- для целей налогообложения.

Затратный подход не рекомендуется применять в случаях, когда нельзя сделать самостоятельную оценку земельного участка или достоверно определить все виды износов объекта.

Применение затратного подхода в рамках расчета рыночной стоимости объектов оценки обусловлено тем, что имеется информация о конструктивном исполнении объекта оценки, существует возможность расчета рыночной стоимости земельного участка, относящегося к зданию. Кроме того, Оценщик обладает информацией о его состоянии, что позволяет определить величину накопленного износа. Таким образом, имеются все предпосылки для применения затратного подхода к оценке.

*Вывод: Оценщик пришел к выводу, что применение затратного подхода к оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта является целесообразным.*

### **Сравнительный подход**

Согласно теории оценки подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату проведения оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Объект оценки является нетипичным объектом для рынка. Рынок аналогичных объектов в Санкт-Петербурге развит на среднем уровне, однако информация по ценам доступна, поэтому стоимость определялась на основе сравнительного подхода.

*Вывод: Оценщик пришел к выводу, применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости оцениваемого объекта является целесообразным.*

### **Доходный подход**

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

Согласно теории оценки применение доходного подхода должно быть обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т.ч. доход от аренды генерируется в его стоимость.

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

---

Объект оценки представляет собой земельный участок с улучшением – зданием автосалона, информация относительно сдачи в аренду подобных объектов представлена в открытом доступе или может быть получена у специалистов рынка недвижимости Санкт-Петербурга. Оценщик считает возможным прогнозирование доходов и расходов с определенной долей точности для объектов, расположенных в Санкт-Петербурге.

**Вывод: в настоящем отчете Оценщик счел возможным применение затратного, сравнительного и доходного подходов для определения рыночной стоимости оцениваемого улучшения.**

## 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

### 9.1 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Расчет стоимости недвижимости затратным подходом основывается на следующем принципе оценки:

"Благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости дороже, чем ему обойдется создание в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью.

Стоимость прав на объекты недвижимости, определяемая затратным подходом, может быть получена как сумма стоимости права на земельный участок и стоимости прав на улучшения.

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

1. Определение стоимости прав на земельный участок;
2. Определение величины затрат на строительство улучшений.  
Величина затрат на строительство улучшений – это определенная в текущих ценах стоимость строительства точной копии оцениваемых зданий т.е. из таких же материалов, по такому же проекту, такой же планировки и т.д. (стоимость восстановления), или стоимость зданий, построенных с применением современных материалов, по современному проекту с учетом современных стандартов, и т.д., обладающего той же полезностью, что и оцениваемые (стоимость замещения).
3. Определение величины прибыли предпринимателя.
4. Определение стоимости затрат на воспроизводство/затрат на замещение;
5. Определение величины накопленного износа улучшений земельного участка:
  - физического износа,
  - функционального устаревания,
  - экономическое устаревание.
6. Расчет стоимости затрат на воспроизводство, как разности затрат на воспроизводство и накопленного износа с добавлением стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно точно просчитана стоимость затрат на строительство объектов, накопленный износ и стоимость прав на земельный участок.

#### **Определение рыночной стоимости земельного участка**

##### *Выбор методов оценки*

При оценке земельных участков их рыночная стоимость определяется исходя из наиболее эффективного использования (НЭИ).

Для оценки рыночной стоимости земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р, применяют следующие методы:

1. Метод сравнения продаж;
2. Метод выделения;
3. Метод распределения;
4. Метод капитализации земельной ренты;
5. Метод остатка;
6. Метод предполагаемого использования;

В рамках раздела 8.1 Оценщиком сделан следующий вывод: в настоящем отчете является возможным применение сравнительного подхода к определению рыночной стоимости условно свободного земельного участка.

В рамках сравнительного подхода применяются: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

Расчет рыночной стоимости земельного участка был проведен методом сравнения продаж. Он позволяет при наличии достаточного большого числа объектов-аналогов (обычно не менее четырех) сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки.



### *Метод сравнения (продаж)*

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемых. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Характер и степень отличий аналогов от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельных участков;
- определение затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

*Таким образом, рыночная стоимость земельного участка рассчитывалась методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.*

### *Выбор объектов-аналогов и их описание*

Для применения сравнительного подхода был проведен сбор информации о предлагающихся к продаже земельных участках, на которых возможно размещение зданий автосалона и автосервиса.

Исходя из характеристик объекта оценки, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом оценки. При подборе объектов-аналогов им предъявлялись следующие требования: аналог должен представлять собой свободный земельный участок, расположенный в Санкт-Петербурге, площадью от 1 500 кв.м до 4 000 кв.м, имеющий категорию земель населенных пунктов, под размещение общественно-деловой застройки.

В результате мониторинга рынка был выявлен сильный разброс цен земельных участков, в качестве объектов-аналогов не рассматривались участки, стоимость которых значительно отклонялась от среднерыночных значений.

Руководствуясь принципом достаточности, Оценщик подобрал 4 объекта-аналога. Описание объекта оценки и подобранных объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

Таблица 17. Характеристики подобранных аналогов и оцениваемого земельного участка

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Контакт	-	Агент: Румянцева Т.В. Агентство: ГЖА Телефон офиса: +7 812 380-14-80 Телефон агента: +7 911 280 63 72	"1000 складов" тел.: +7(962)702-91-77	Бочарников А. . Агентство: МИР КВАРТИР Телефон офиса: +7 812 380-73-30	Сергей тел.: +7-911-199-55-55
Передаваемые права	Собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Адрес	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А	Санкт-Петербург, Малый проспект В. О., д. 54	Санкт-Петербург, на пересечении Суздальского пр. и пр.Энгельса	Санкт-Петербург, 2-я Никитинская ул.	Санкт-Петербург, Южное шоссе д.49
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земельного участка	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение	для размещения объектов коммерческой деятельности	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку	под общественно-деловую застройку
Наличие улучшений	нет	нет (некапитальные строения)	нет	нет	нет
Местоположение	нормальное	отличное	нормальное	нормальное	нормальное
Площадь, кв. м	3 848,0	1 448,0	3 811,0	2 500,0	2 904,0
Наличие улучшений	нет	3 здания под снос площадью 34 кв.м, 18 кв.м, 20 кв.м, высота зданий около 3 м.	нет	нет	нет
Благоустройство	благоустроен	благоустроен	благоустроен	благоустроен	благоустроен
Инженерно-техническое обеспечение	<b>4 элемента</b>	<b>3 элемента</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>	<b>нет</b>
водоснабжение	есть	есть	нет	нет	нет
канализация	есть	есть	нет	нет	нет
электроосвещение	есть	есть	нет	нет	нет
теплоснабжение	есть	нет	нет	нет	нет
газоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения по объявлению, руб.	-	23 900 000	40 000 000	30 000 000	35 000 000
Затраты на снос, руб.	-	116 129	-	-	-
Цена с учетом затрат на снос, руб.	-	24 016 129	-	-	-
<b>Цена предложения, руб. / кв. м</b>	-	<b>16 586</b>	<b>10 496</b>	<b>12 000</b>	<b>12 052</b>

Согласно информации в объявлении о продаже объекта-аналога №1 на земельном участке расположены три некапитальных строения под снос площадью 34 кв.м, 18 кв.м, 20 кв.м. Высота зданий около 3 м.

Для расчета затрат на снос необходимо определить строительный объем зданий. Для корректного учета строительного объема вводится коэффициент, учитывающий толщину стен – 0,93<sup>9</sup>. Таким образом, строительный объем зданий, подлежащих сносу составит 232 куб. м  $(=(34+18+20)/0,93*3)$ .

Анализ рынка демонтажных услуг показал, что затраты на снос зданий в Санкт-Петербурге в среднем составляют 500 руб./куб. м с учетом НДС:

Таблица 18. Затраты на снос

Наименование компании	Стоимость демонтажа/сноса зданий, руб./куб. м с учетом НДС	Источник
ООО СК «ВИЗОР»	500	<a href="http://evromash.spb.ru/pages/302/">http://evromash.spb.ru/pages/302/</a>
ООО ДСК "Авангард"	600	<a href="http://www.dsk-avangard.ru/service.asp">http://www.dsk-avangard.ru/service.asp</a>
ООО «ПЕТРОЭКОЛОГИЯ Северо-Запад»	500	<a href="http://www.petroeco.ru/about/price/">http://www.petroeco.ru/about/price/</a>
компания «Демонтаж-СПб»	400	<a href="http://demontag-spb.ru/demontajnie-raboti/demontag-zdaniy">http://demontag-spb.ru/demontajnie-raboti/demontag-zdaniy</a>
<b>Среднее значение</b>	<b>500</b>	

Таким образом, затраты на снос некапитальных строений, расположенных на земельном участке – объекте-аналоге №1 – составят: 116 129 руб.

В качестве единицы сравнения используется рыночная стоимость 1 кв. м земельного участка. В процессе оценки рыночная стоимость 1 кв. м объектов-аналогов приводится к рыночной стоимости 1 кв. м объекта оценки через систему корректировок.

Объекты имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения), которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Описание объектов-аналогов сделано на основании информации, полученной от агентов по недвижимости в результате интервьюирования по телефону.

#### Группы элементов сравнения

Оценщик проводил корректировки рыночной стоимости 1 кв. м земельных участков по следующим двум группам элементов сравнения, имеющим значение для стоимости объектов недвижимости:

Первая группа элементов сравнения:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия сделки;
- Дата сделки.

Вторая группа элементов сравнения:

- Группа факторов, связанная с местоположением (непосредственно местоположение, подъездные пути);
- Группа факторов, связанная с физическими характеристиками, размером и типом участка (благоустроенность, общая площадь, обеспеченность коммуникациями и т.д.).

#### Корректировка объектов-аналогов по "первой группе элементов сравнения"

##### Корректировка на передаваемые права

На все представленные объекты-аналоги передается право собственности. На оцениваемый участок также передается право собственности. Различий между объектом оценки и объектами-аналогами по данному ценообразующему фактору нет. В связи с этим Оценщик не проводил корректировку на передаваемые права.

##### Корректировка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Условия финансирования для всех аналогов условно предполагаются одинаковыми, поскольку подобная информация разглашению не подлежит, следовательно, Оценщик не располагал указанными данными. Таким образом, корректировка не проводилась.

<sup>9</sup> <http://www.avg.ru/pressa/press/2009/5/227>

**Корректировка на условия сделки**

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между покупателем и продавцом при достижении итоговой цены.

В настоящем Отчете для проведения данной корректировки использовались данные результатов экспертного опроса специалистов риэлторских компаний, а также данные обзора рынка земли Санкт-Петербурга.

Таблица 19 Результаты опроса

№ п/п	Ф.И.О. эксперта	Должность	Контактный телефон	Скидка на торг, %	
				Диапазон скидок, %	Среднее значение, %
1	Матвеева Елена Валериевна	Риэлтор АН "Экотон"	670-70-11, 670-06-70	20...23	21,5
2	Паршикова Елена Петровна	Риэлтор АН "Адвекс"	333-33-03	25	25
3	Сохин Геннадий Владимирович	Риэлтор АН "РусланD"	498-48-48	18...20	19
4	Турзакова Зоя Владимировна	Риэлтор АН "Адвекс"	333-33-03	25...28	26,5
<b>Среднее значение по выборке, % (округленно)</b>					<b>23,0%</b>

Таким образом, в рамках настоящего отчета была применена скидка на условия сделки на уровне 23%, что соответствует среднерыночному диапазону по данным обзора рынка земельных участков Санкт-Петербурга (раздел 6.3).

**Корректировка на дату сделки**

В связи с тем, что все объявления по продаже аналогов актуальны на дату оценки, корректировка на дату сделки не проводилась.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения приведен ниже в таблице.

Таблица 20. Проведение корректировок первой группы

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
<b>Первая группа корректировок</b>					
<b>Цена предложения, руб. / кв. м</b>		<b>16 586</b>	<b>10 496</b>	<b>12 000</b>	<b>12 052</b>
<b>Передаваемые права</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>	<b>собственность</b>
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Изменение в руб/кв.м.		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		16 586	10 496	12 000	12 052
<b>Условия финансирования</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		16 586	10 496	12 000	12 052
<b>Условия сделки</b>	<b>сделка</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>
Изменение в %		-23,00%	-23,00%	-23,00%	-23,00%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		12 771	8 082	9 240	9 280
<b>Дата предложения</b>	<b>Февраль 2017</b>	<b>Февраль 2017</b>	<b>Февраль 2017</b>	<b>Февраль 2017</b>	<b>Февраль 2017</b>
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения, руб. /кв. м		12 771	8 082	9 240	9 280
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>		<b>12 771</b>	<b>8 082</b>	<b>9 240</b>	<b>9 280</b>

**Корректировка объектов-аналогов по "второй группе элементов сравнения"****Определение ценообразующих факторов**

Основываясь на позиционировании объекта оценки как участка, относящегося к землям населенных пунктов, предназначенного для размещения объектов транспорта, а также учитывая данные обзора рынка земельных участков Санкт-Петербурга, Оценщик выбрал следующие ценообразующие факторы:

- местоположение;
- площадь;
- инженерно-техническое обеспечение.

Корректировка по фактору "благоустройство" не проводилась, так как оцениваемый земельный участок и аналоги благоустроены.

#### Корректировка по фактору "местоположение"

Данный параметр является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается характер ближайшей и окружающей застройки, транспортная доступность, расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, уровень инвестиционной привлекательности.

Ниже представлена краткая характеристика местоположения объекта оценки и всех объектов-аналогов.

Таблица 21 Характеристика "местоположения"

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Адрес	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А	Санкт-Петербург, Малый проспект В. О., д. 54	Санкт-Петербург, на пересечении Суздальского пр. и пр.Энгельса	Санкт-Петербург, 2-я Никитинская ул.	Санкт-Петербург, Южное шоссе д.49
Местоположение	нормальное	отличное	нормальное	нормальное	нормальное
Краткая характеристика	ближайшее окружение - смешанная застройка, район расположен в удалении от центра города, уровень инвестиционной привлекательности средний	жилая, общественно-деловая застройка, исторический район с уровнем инвестиционной привлекательности выше среднего	ближайшее окружение - смешанная застройка, район со средним уровнем инвестиционной привлекательности	ближайшее окружение - смешанная застройка, район со средним уровнем инвестиционной привлекательности	ближайшее окружение - смешанная застройка, район со средним уровнем инвестиционной привлекательности

Объект оценки и объекты-аналоги №№2, 3, 4 расположены в черте города Санкт-Петербург, в районах смешанной застройки со средним уровнем инвестиционной привлекательности.

Объект-аналог №1 расположен в историческом центре города, окружен преимущественно жилой застройкой. По данному аналогу необходимо провести корректировку по фактору "местоположение".

Корректировка рассчитана на основе Справочника оценщика недвижимости. Том III. Земельные участки<sup>10</sup>. В таблице ниже приведены значения коэффициентов для расчета данной корректировки.

Таблица 22. Расчет корректировки по фактору "местоположение"

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дороговому району	Цена		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,86	0,85	0,88
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,79	0,78	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,76	0,74	0,78
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,79	0,76	0,81
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Учитывая, что объект оценки расположен в спальном микрорайоне высотной застройки, размер корректировки на "местоположение" для объекта-аналога № 1 составляет  $-21,00\% = (0,79/1-1)$ .

#### Корректировка по фактору "площадь"

Несомненно, структура спроса оказывает влияние на величину рыночной стоимости земельного участка. Как правило, площадь объекта влияет на его удельную стоимость, причем увеличение площади, обычно приводит к снижению удельной стоимости 1 кв. м недвижимости (так называемая "скидка на оп").

Кодировка по фактору "площадь" может быть определена при помощи математической модели, предложенной А.Д. Власовым в статье "Проблемы кадастровой оценки земельных участков в поселениях". Результаты представлены в таблице:

Таблица 23 Кодировки в зависимости от площади участков

Площадь, кв. м		Коэффициент поправки
0	5 000	1,35
5 000	10 000	1,25
10 000	50 000	1,06
50 000	100 000	1
100 000	250 000	0,93
250 000	500 000	0,88

<sup>10</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2016).

Площадь, кв. м		Коэффициент поправки
500 000	1 000 000	0,83
1 000 000	2 500 000	0,78
2 500 000	5 000 000	0,75
5 000 000		0,71

Для расчета корректировки по фактору "площадь земельного участка", Оценщик, используя данные вышеописанной модели, рассчитал корректировку на основе зависимости коэффициента поправки и средней площади участка.

График зависимости коэффициента поправки и средней площади участка представлен на рисунке ниже:

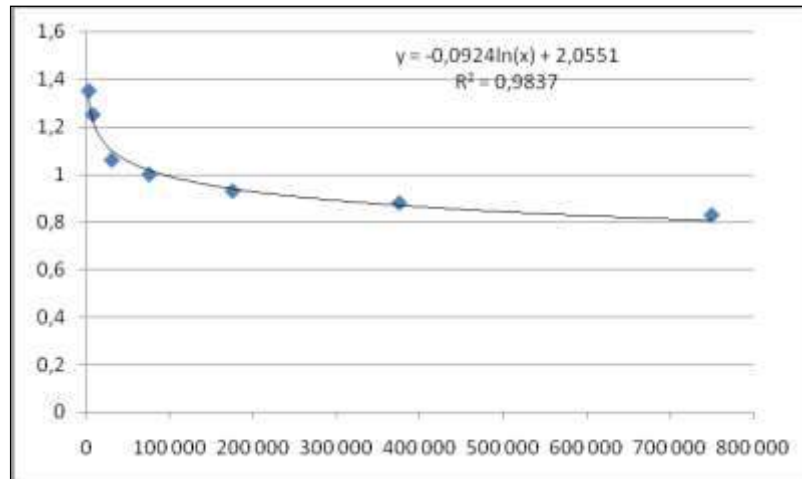


Рисунок 18 Зависимость коэффициента поправки и средней площади объекта

Далее производился регрессионный анализ зависимости по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. В качестве итогового результата принимался показатель, полученный по модели с максимальным  $R^2$ . Наибольшее значение величины достоверности аппроксимации ( $R^2$ ) имеет логарифмическая модель.

$$Y = -0,0924 \cdot \ln(X) + 2,0551, \quad (1)$$

где:

$Y$  – коэффициент поправки по фактору "площадь объекта"

$X$  – средняя площадь объекта, кв.м.

Исходя из вышеизложенного, коэффициент поправки по фактору "площадь земельного участка" составляет:

Таблица 24

Объект	Площадь объекта, кв.м.	Коэффициент поправки	Корректировка, %
Объект оценки	3 848	1,29	-
Объект-аналог № 1	1 448	1,38	-6,53%
Объект-аналог № 2	3 811	1,29	-0,07%
Объект-аналог № 3	2 500	1,33	-2,99%
Объект-аналог № 4	2 904	1,32	-1,97%

Величина корректировки для каждого объекта-аналога рассчитывается по формуле:

$$(K \text{ объекта оценки} / K \text{ объекта-аналога}) - 1) * 100\% \quad (2)$$

*Корректировка по фактору "инженерно-техническое обеспечение"*

Обеспеченность земельного участка инженерными коммуникациями также оказывает значительное влияние на величину его рыночной стоимости. Это связано с тем, что подключение коммуникаций требует затрат времени на согласование, а также финансовых вложений. Кроме того, инженерные сети перегружены и зачастую нет возможности подключить объект к сетям.

Корректировка выполнена по следующим элементам, входящих в понятие инженерно-техническое обеспечение: электроснабжение, водоснабжение, канализация и теплоснабжение (газоснабжение), и суммирована для получения единой корректировки по каждому объекту-аналогу.

Корректировка по фактору "инженерно-техническое обеспечение" рассчитана на основе данных ГУП ГУИОН (Статья "Влияние ценообразующих факторов на стоимость земельного участка", <http://www.guion.spb.ru/>). Согласно данным ГУП ГУИОН, для земельных участков, Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания; (вид 5), корректировка на наличие электроснабжения составляет – 3%, водоснабжения - 2%, канализации – 2%, теплоснабжения – 2%, газоснабжения – 1%).



Таблица 25 Корректировка по фактору "инженерно-техническое обеспечение"

Фактор стоимости	Вид разрешенного использования
	5
Наличие водоснабжения	2%
Наличие канализации	2%
Наличие теплоснабжения	2%
Наличие газоснабжения	1%
Наличие электроснабжения	3%

Объекты-аналоги №№ 2, 3, 4 не обеспечены инженерными коммуникациями, таким образом, корректировка по фактору "инженерно-техническое обеспечение" для них составляет 9 % (= 2%+2%+2%+3%).

Объект-аналог №1 обеспечен водоснабжением, канализацией, электроосвещением, однако у него отсутствует теплоснабжение. Корректировка для данного объекта составит +2%.

При расстановке весовых коэффициентов учитывались значения абсолютной коррекции для каждого из объектов-аналогов, а также мнение Оценщика относительно достоверности исходной цены объекта-аналога и проведенных корректировок.

Результаты расчета и произведенные корректировки приведены ниже в таблицах.

Таблица 35. Проведение корректировок и расчет рыночной стоимости земельного участка

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№1	№2	№3	№4
Скорректированная стоимость после 1 гр. корректировок, руб./кв.м		12 771	8 082	9 240	9 280
<b>Вторая группа корректировок</b>					
Местоположение	нормальное	отличное	нормальное	нормальное	нормальное
Изменение в %		-21,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Площадь, кв. м	3 848,00	1 448,00	3 811,00	2 500,00	2 904,00
Коэффициент поправки	1,29	1,38	1,29	1,33	1,32
Изменение в %		-6,53%	-0,07%	-2,99%	-1,97%
Инженерно-техническое обеспечение	4 элемента	3 элемента	нет	нет	нет
водоснабжение	есть	есть	нет	нет	нет
канализация	есть	есть	нет	нет	нет
электроосвещение	есть	есть	нет	нет	нет
теплоснабжение	есть	нет	нет	нет	нет
газоснабжение	нет	нет	нет	нет	нет
Изменение в %		2,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Общая корректировка (2 группа)		-25,5%	8,9%	6,0%	7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	9 510	8 804	9 795	9 932
Абсол. валовая коррекция (АВК)		29,5%	9,1%	12,0%	11,0%
Относит. валовая коррекция (ОВК)		42,66%	16,12%	18,37%	17,59%
Весовые коэффициенты		1	4	2	3
Доля		0,10	0,40	0,20	0,30
<b>Рыночная стоимость, руб./кв. м (НДС не облагается)</b>					<b>9 411</b>
<b>Рыночная стоимость за весь объект, руб.</b>					<b>36 214 583</b>
<b>Рыночная стоимость за весь объект, руб. (округленно)</b>					<b>36 200 000</b>

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка округленно составляет 36 200 000 рублей.

### Расчет стоимости строительства улучшений земельного участка

В основу расчета положена методика, заключающаяся в последовательном переводе стоимости строительства 1 единицы укрупненного измерителя объекта, аналогичного оцениваемому, из базового уровня цен в цены текущего периода, путем умножения базовой стоимости строительства на соответствующий коэффициент, отражающий динамику удорожания строительно-монтажных работ (СМР) и материалов.

В качестве источников информации используются: данные Технических паспортов на здания, экспликации, сведения предоставленные Заказчиком; результаты визуального осмотра; стоимостные показатели из сборника укрупненных показателей стоимости строительства "Ко-Инвест. Общественные здания 2016", а также коэффициенты пересчета сметной стоимости строительства на дату оценки.

Укрупненные показатели сборника "Ко-Инвест. Общественные здания 2016" составлены в ценах и нормах, рассчитанных на 01.01.2016 года. В качестве базисной стоимости единицы объема (1 куб. м) принимаются укрупненные показатели стоимости строительства.

В затратах на восстановление указанных укрупненных показателей включены все прямые затраты, накладные расходы, плановые накопления, а также общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений, расходы по перевозке рабочих на расстояние свыше 3 км при отсутствии коммунального транспорта, расходы по выплате работникам строительно-монтажных организаций надбавок за подвижной характер работ и др., но не включен НДС.

Подбор аналога производится следующим образом:

- производится поиск отрасли, а также поиск объекта-представителя данной отрасли, наиболее близкого по функциональным параметрам к оцениваемому объекту;
- в случае отсутствия подходящего объекта-представителя данной отрасли рекомендуется использовать информацию о сопоставимых по конструктивным и функциональным параметрам объектам-представителям других отраслей или об объектах межотраслевого применения.

Ниже в таблицах приводится сравнение оцениваемых зданий и объектов-аналогов.

Таблица 26 Сравнение объектов оценки и объектов-аналогов

№ пп	Наименование характеристики здания, ед. изм.	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А	Объект-аналог
1	Код по справочнику "Ко-Инвест. Общественные здания. 2016"		ruO3.09.000.0018
2	Отрасль промышленности		Транспорт
3	Назначение здания	Культурно-деловой центр	автосалоны
4	Текущее использование здания	по назначению	по назначению
5	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	Строительный объем, куб. м	13 009,00	от 7 425 до 10 125
	Общая площадь помещений, кв. м	2 608,90	от 1 650 до 2 250
	Количество этажей в основной части здания	2 (1-2)	1-2
	Преобладающая высота этажа	до 4,58 м	до 4,5 м
	Преобладающий поперечный пролет	н/д	н/д
	Наличие, тип и грузоподъемность специального оборудования	да	да
	Объем подвалов, куб. м	нет	нет
	Наличие фонарей	да	да
	Со скольких сторон здание имеет наружные стены (т.е. здание отдельно стоящее или пристроенное)	4	4
6	Особые функциональные отличия здания (геометричность, немагнитность электронная гигиена, сверхчистота и т.п.)		
7	Преобладающий материал:		
	горизонтальных наружных конструкций	монолитная железобетонная плита	монолитная железобетонная плита
	наружных стен	панели типа "Сэндвич" с минеральным утеплителем	панели типа "Сэндвич" с минеральным утеплителем
	внутренних стен	панели типа "Сэндвич" с минеральным утеплителем	панели типа "Сэндвич" с минеральным утеплителем
	перегородок	гипсобетонные	гипсобетонные
	заполнения проемов	остекленные	остекленные
	кровли	кровля-изопласт	кровля-изопласт
	полов	из керамической плитки, бетонные	из керамической плитки, бетонные
	потолков		
	прочих конструкций	-	-
8	Класс конструктивной системы здания	КС-5	КС-5
9	Состояние грунтов (сухие, мокрые, вечномерзлые)	мокрые	мокрые
10	Расчетное сопротивление грунта (кГс/кв.см)	0,25	0,25
11	Район сейсмичности (количество баллов)	6	6
12	Наличие (+;-) и особенности инженерного оборудования		
	водоснабжение холодное	+	+
	водоснабжение горячее	+	+
	канализация	+	+
	отопление	+	+
	вентиляция приточная	+	+
	вентиляция вытяжная	+	+
	кондиционирование воздуха	+	+
	электроосвещение	+	+
	слаботочные устройства	+	+
	лифты	-	-
13	Класс качества объекта	standart	standart

При оценке зданий и сооружений предусмотрена возможность корректировки справочных показателей, учитывающих некоторое несоответствие оцениваемого объекта объекту-аналогу по объемно-планировочным и конструктивным параметрам, регионально-экономическим, природно-климатическим и местным условиям осуществления строительства.

Предусматривается введение поправок, как в абсолютном выражении, так и в виде корректирующих коэффициентов, что позволяет скорректировать величину полной восстановительной стоимости как в целом по зданию, так и в разрезе основных конструктивных элементов, видов работ и инженерных систем здания.

Решение вопроса об объеме работы по корректировке справочных стоимостных показателей принимается на основе сопоставления параметров оцениваемого здания с параметрами аналогов.

Корректирующие показатели объединяются в две группы:

- первая группа – поправки, выраженные в рублях на 1 куб.м объема здания (+ увеличение, - уменьшение);
- вторая группа – поправочные коэффициенты к справочной стоимости.

Результаты учета корректировок справочной стоимости по аналогу и расчета полной стоимости замещения оцениваемых зданий сводятся в таблицу.

#### Поправки первой группы, выраженные в абсолютных показателях:

1. *Поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания / сооружения ( $\Delta C_{ст}$ ), применяемая тогда, когда оцениваемое здание / сооружение пристроенное, может определяться по формуле:*

$$\Delta C_{ст} = \alpha_{ст} \times C_{ст}, \text{ тыс. руб./м}^3 \text{ здания}$$

где,

$\alpha_{ст}$  – доля площади отсутствующей стены в общей площади стен непристроенного здания;

$C_{ст}$  – справочная стоимость стен.

Или:

$$\Delta C_{ст.} = \frac{S \times C_{ст.}}{V}$$

где:

$S$  – площадь отсутствующей стены кв. м,

$C_{ст}$  – справочная сметная стоимость стены определенной конструкции, тыс. руб. за 1 кв. м стены,

$V$  – объем оцениваемого здания, куб. м.

2. *Поправка на различия в высоте этажа ( $\Delta Ch$ ) определяется по формуле:*

$$\Delta C_h = (C_{пер} + C_{пол} + 0,6 \times C_{карк}) \frac{h_a - h_0}{h_0} \text{ руб./ м}^3 \text{ здания,}$$

где,

$C_{пер}$ ,  $C_{пол}$ ,  $C_{карк}$  - удельные справочные показатели стоимости конструктивных элементов зданий соответственно перекрытий, пола, каркаса, руб./куб. м здания;

$h_a$ ;  $h_0$  – средняя высота этажа соответственно оцениваемого здания и здания-аналога, м. Средняя высота здания определяется как частное от деления строительного объема здания на общую площадь здания брутто.

3. *Поправка на количество перегородок ( $\Delta C_{пер}$ ) вводится в случае существенного различия в их количестве в оцениваемом объекте и в объекте-аналоге*

$$\Delta C_{пер} = \frac{C_{пер} \times S_{пер}}{V_0} - C_{пер} \text{ руб./м}^3 \text{ здания,}$$

где,

$C_{пер}$  – справочный показатель затрат на перегородки в оцениваемом здании, руб./куб. м здания;

$C_{пер}$  – удельный показатель стоимости 1 кв. м перегородки соответствующей конструкции, приведенный в справочнике;

$S_{пер}$  – площадь перегородок соответствующей конструкции в оцениваемом здании / сооружении, кв.м;

$V_0$  - строительный объем оцениваемого здания / сооружения.

4. *Поправка на наличие подвалов* производится с учетом справочных данных о стоимости строительства подвалов.
5. *Поправка на наличие фонарей* производится с учетом показателей справочника.

6. Поправка на степень учета стоимости специальных конструкций и других видов работ (особостроительных работ) (АСос) с учетом цели оценки выражается в исключении одних или добавлении других видов работ. Например, уменьшить величину справочной стоимости здания на величину стоимости специальных видов работ или специальных конструкций, являющихся его неотъемлемой частью.

Данная корректировка не проводилась, так как каких-либо специальных конструкций у объекта-аналога не отмечено.

7. Поправки на фундамент определяются на отличия в прочности грунтов, в глубине заложения фундаментов и в степени их обводнения. В справочных показателях затраты на устройство фундаментов учтены, как правило, при расчетном давлении на грунт основания 0,25 МПа (2,5 кгс/см<sup>2</sup>). В случае устройства фундаментов при другом расчетном давлении показатели затрат на фундаменты, умножаются на коэффициенты, приведенные ниже в таблице:

Расчетное давление на основание, Мпа (кг/кв.см)	0,2 (2)	0,25 (2,5)	0,3 (3)	0,35 (3,5)	0,4 (4)	0,45 (4,5)
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	1,2	1	0,95	0,88	0,82	0,75

В справочных показателях затраты на устройство фундаментов в большинстве случаев учтены при глубине заложения 2,5 м. При изменении глубины заложения фундаментов к показателям на земляные работы и устройство фундаментов следует применять коэффициенты, приведенные ниже в таблице:

Глубина заложения фундаментов, м	2	2,2	2,5	2,8	3,1	3,4
Коэффициент к стоимости затрат на фундамент	0,91	0,93	1	1,02	1,04	1,06

Данных о глубине заложения фундамента Заказчиком предоставлено не было, в рамках данной оценки принимается, что глубина заложения фундамента здания составляет 2,5 м, следовательно, корректировка не проводилась.

8. Конструктивные поправки рассчитываются только при существенных отличиях в конструктивных решениях отдельных элементов зданий с использованием показателей, приведенных в справочнике.

Поправка не проводилась, так как аналоги и объекты оценки сопоставимы по конструктивным элементам и инженерно-техническому обеспечению.

#### Поправки второй группы, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания / сооружения:

1. Поправка на разницу между объемом/площадью оцениваемого здания (Vo/So) и объемом аналога (Va/Sa) определяется по таблице, разработанной Промстройпроектом. Поправка на разницу в объеме или площади между оцениваемым зданием и ближайшим параметром из справочника "Общественные здания 2016" определяется с помощью коэффициентов, приведенных в таблице:

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Scспр	Ko
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,85	1,10
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1,00
0,71-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Расчет корректировки представлен в таблице ниже.

Отношение объемов объекта оценки и справочного объекта-аналога составляет 1,28. Таким образом, корректировочный коэффициент, учитывающий разницу в объеме составляет 1,00.

2. Регионально-климатические поправки определяются с помощью специального раздела справочника. Для Санкт-Петербурга данный коэффициент составляет 1.
3. Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Kсейс) вводится в случае, когда оцениваемое здание располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике:

$$K_{сейс} = \frac{\alpha_j}{\alpha_c},$$

где:

$\alpha_j, \alpha_c$  – коэффициенты уровня стоимости здания соответственно при сейсмичности, учтенной в справочнике (6 баллов), и при сейсмичности в j-районе расположения оцениваемого объекта, определяемой по таблице:

Сейсмичность в баллах	a
6	1
7	1,04
8	1,05
9	1,08



Корректировка на различие в сейсмичности не вводилась.

4. *Регионально-экономические поправки* позволяют выйти на уровень стоимости зданий (сооружений) в конкретном регионе. При существенном отличии уровня стоимости строительства в конкретном населенном пункте по сравнению со средним уровнем стоимости в регионе может вводиться соответствующая поправка к усредненному регионально-экономическому коэффициенту. Данные поправочные коэффициенты зависят от класса конструктивных систем здания (сооружения) и приводятся в журналах "Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве".

В данном отчете использовались данные межрегионального информационно-аналитического бюллетеня "КО-ИНВЕСТ. Индексы цен в строительстве", выпуск №98 (от 01.01.2017 года).

Корректировочные коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г. для Санкт-Петербурга составляют: для КС-5 – 1,025. (табл. 2.2.2).

5. *Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент* ( $K_{\text{терр-эк}}$ ) к стоимости строительства рассчитывать по формуле:

$$K_{\text{терр-эк}} = K_{\text{рег-эк}} \times K_{\text{зон-эк}},$$

где:

$K_{\text{рег-эк}}$  – регионально-экономический коэффициент к справочной стоимости строительства в Московской области.

$K_{\text{зон-эк}}$  – зонально-экономический коэффициент к среднему уровню стоимости в регионе.

Коэффициент на зональное различие в расчеты не вводился.

6. *Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве после 01.01.2017 г.* ( $K_{\text{инфл}}$ ) рассчитывается по формуле:

$$K_{\text{инфл}} = \frac{I_{02.2017}}{I_{01.2017}},$$

где:

$I_{01.2017}$  и  $I_{02.2017}$  – рассчитанные к одной и той же базе (к сметным ценам на 01.01.2000 г.) индексы цен. Для настоящего расчета коэффициенты составляют:

$$K_{\text{инфл}} = 8,251 / 8,326 = 0,991.$$

Ниже приведен расчет удельных показателей стоимости замещения здания.

Таблица 27 Расчет удельной стоимости строительства

№ пп	Наименование показателей и поправок	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А
1	Код здания-аналога	ru03.09.000.0018
2	Справочный показатель по объектам-аналогам	8 940,00
3	Первая группа поправок, выраженная в тыс. рублей на 1 куб. м здания ("+"-удорожание; "-" - удешевление):	
	На отсутствие части стен	0
	На различие в высоте этажа	0
	На различие в количестве перегородок	0
	На наличие подвалов	0
	На наличие фонарей	0
	На учет особостроительных работ	0
	На различия в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов	0
	На различия в конструктивных решениях:	0
	- кровли	0
	- наружных стен	0
	- перегородок	0
	- полов	0
	- заполнение проемов	0
	- инженерное оборудование	0
	- прочего	0
	<b>Итого по первой группе поправок:</b>	0,00
4	Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
	- на различия в объеме здания	1,00
	- на сейсмичность	1
	- на величину прочих и непредвиденных затрат	1
	- корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.01.2017 г. по сравнению с датой издания справочника	1,025
	- на зональное различие в уровне цен	1
	- на изменение цен после 01.01.2017 г.	0,991

№ пп	Наименование показателей и поправок	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А
	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	1,016
5	Скорректированный показатель стоимости по объекту-аналогу	9 080,96

Выяснив, таким образом, стоимость строительства 1 куб. м мы получаем стоимость строительства здания:

Таблица 28 Расчет стоимости строительства зданий

№ пп	Показатель	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А
1	Строительный объем, куб. м	13 009,00
2	Удельные затраты на строительство по справочнику "Ко-Инвест. Общественные здания. 2016", руб./куб. м	9 080,96
3	Затраты на строительство объекта без НДС, руб.	118 134 209

### Определение затрат на замещение объектов оценки

#### Определение прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя можно рассчитать, используя методологию вмененных издержек. Вмененные издержки - это внутренние издержки, затраты самого предпринимателя, связанные с осуществлением им предпринимательской деятельности. Они составляют часть прибыли, которую мог бы получить предприниматель в счет возмещения собственных затрат. В соответствии с этим прибыль предпринимателя (инвестора) следует рассчитывать как процент на капитал, равный затратам на приобретение земельного участка и создание на нем улучшений в течение периода создания объекта недвижимости.<sup>11</sup>

Важным параметром здесь является норма  $Y$  отдачи на капитал, которая используется для расчета прибыли и, по сути, определяет размер этой прибыли. Норма отдачи на капитал должна определяться на основе анализа доходности альтернативных вложений капитала, соизмеримых по уровню рисков с риском инвестиций в оцениваемый проект в целом. Такие же требования мы предъявляем при выборе ставки дисконтирования потока расходов и доходов оцениваемого объекта. Следовательно, логично в качестве нормы отдачи на капитал для расчета прибыли предпринимателя использовать ставку дисконтирования денежных потоков оцениваемого проекта.

Прибыль инвестора можно представить в виде суммы вмененных издержек по инвестициям, направленным на приобретение земельного участка и по затратам на строительство:

$$\Delta V_n = \Delta V_{nL} + \Delta V_{nE},$$

где:

$$\Delta V_L = V_L [(1 + Y)^r - 1],$$

$$\Delta V_{nE} = \sum_{q=1}^r E_q [(1 + Y)^{r-(q-1)} - 1],$$

$E_q$  - затраты на строительство в  $q$ -м периоде, приведенные к началу этого периода.

Таким образом, для определения величины прибыли предпринимателя необходимо установить стоимость прав на земельный участок, на котором будет реализовываться проект. Стоимость участка (прав на участок) была определена с помощью итерации, так как стоимость участка является одновременно искомой величиной.

#### Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования - это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков дохода в единую величину текущей стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости бизнеса. Под ставкой дисконтирования понимается требуемая инвестором норма прибыли на вложенный капитал. Ставка дисконтирования может быть определена в номинальном, либо реальном выражении в любой валюте.

В данном Отчете определяется номинальная ставка дисконтирования, включающая инфляционную составляющую.

Существует три основных метода определения ставки дисконтирования:

- метод рыночной экстракции (метод выделения);
- метод модели оценки капитальных активов (САРМ);
- метод кумулятивного построения.

**Метод рыночной экстракции** (метод выделения) основан на анализе норм прибыли, получаемых владельцами сопоставимых объектов. Данный метод является наиболее достоверным, но для его использования необходима достоверная информация о реальных объектах и заключенных по ним сделкам. По мнению Оценщиков, данный

<sup>11</sup> С.В.Грибовский "Оценка стоимости недвижимости", Москва, 2009 г., стр.224

метод может применяться только при наличии необходимого количества и качества достоверной информации по объектам-аналогам.

Характерными признаками рынка коммерческой недвижимости являются:

- отсутствие практики открытого доступа к информации о заключенных сделках, обнародования результатов сделок, предоставления в органы регистрации достоверной финансовой информации по регистрируемой сделке и т.п.;
- снижение количества сделок купли-продажи ввиду ухудшения общеэкономической ситуации вследствие экономического кризиса.

В данной работе метод рыночной экстракции не использовался, ввиду отсутствия рыночной информации о сопоставимых объектах-аналогах, предлагающихся в продажу/аренду или недавно проданных/арендованных.

*Метод модели оценки капитальных активов (САРМ)* использует для определения необходимой нормы дохода три компонента:

- безрисковую норму дохода;
- рыночную премию за риск;
- коэффициент  $\beta$  (относительный уровень специфических рисков рассматриваемого проекта по сравнению со среднерыночным риском).

Этот метод основан на предпосылке, что инвестору необходим дополнительный доход, превышающий возможный доход от полностью застрахованных от риска ценных бумаг. Дополнительный доход является компенсацией за вложения в рискованные активы. По существу, этот метод основан на анализе рынка ценных бумаг и может давать достаточно объективные результаты для оценки инвестиционных проектов, сравнимых с вложениями в ликвидные акции обществ открытого типа. К сожалению, на фондовом рынке отсутствуют не только котирующиеся акции компаний, управляющих объектами коммерческого назначения, но и акции строительных предприятий, занимающихся их постройкой, поэтому корректно и объективно определить коэффициент  $\beta$  не представляется возможным. В условиях существенного сужения объемов циркулирующих на рынке ценных бумаг становится проблематичным и определение реальной рыночной премии за риск. Метод САРМ Оценщиком не использовался.

*Метод кумулятивного построения* предполагает построение ставки дисконтирования на основе последовательного учета безрисковой ставки и большого числа составляющих, отражающих в той или иной степени риски, присущие объекту недвижимости.

Математически формула кумулятивного построения выглядит следующим образом<sup>12</sup>:

$$r = r_b + \sum dr_i \quad (3)$$

где

$r_b$  – безрисковая ставка;

$dr_i$  – премия за  $i$ -й риск.

В рамках настоящей работы ставка дисконтирования определялась методом кумулятивного построения.

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения начинается с определения безрисковой ставки, характеризующей возможность инвестирования на рынке с минимальной степенью риска.

#### *Безрисковая ставка*

Расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения начинается с определения безрисковой ставки, характеризующей возможность инвестирования на рынке с минимальной степенью риска.

В качестве безрисковой ставки была принята средняя ставка по вкладам сроком от 1 года в рублях в трех самых надежных банках ("Сбербанк России", "ВТБ-24", "Газпромбанк") в Санкт-Петербурге по версии сайта <http://www.banki.ru/> на дату оценки.

<sup>12</sup> Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003. – 422 с.

Название вклада, банк	Ставка
Газпромбанк – Накопительный Газпромбанк	7,80%
Выгодный Онлайн ВТБ 24	7,60%
Сохраняй Онлайн Сбербанк России	6,85%

Рисунок 19. Ставки по вкладам в Санкт-Петербурге в трех самых надежных банках ("Сбербанк России", "ВТБ-24", "Газпромбанк")<sup>13</sup>

Безрисковая ставка на дату оценки составляет 7,42% (рассчитано как среднее значение ставок  $(= (7,80\% + 7,60\% + 6,85\%) / 3)$ ).

#### Риски вложения в недвижимость

Поправка на риски вложения в недвижимость согласно учебнику "Оценка бизнеса" Грязновой А.Г. и Федотовой М.А. может быть принята в размере страховых отчислений в страховых компаниях высшей категории надежности.

Расходы на страхование включают в себя расходы на страхование имущества и титульное страхование.

Размер страховых отчислений был определен в соответствии с данными, опубликованными на сайте страховой компании РОСГОССТРАХ:

Таблица 29 Расходы на страхование имущества

Класс покрытия "Поименованные риски"	Здания	Оборудование	Товарные запасы
Офисные центры, гостиницы	0,03 – 0,06	0,03 – 0,08	По запросу
Предприятия торговли	0,03 – 0,08	0,04 – 0,10	0,05 – 0,12
Производственные предприятия	0,04 – 0,06	0,04 – 0,08	0,04 – 0,10

Расходы на титульное страхование устанавливаются в пределах 0,25%-1,00%<sup>14</sup>, в зависимости от количества предыдущих сделок в отношении недвижимого имущества, подлежащего страхованию.

Таким образом, премия за риск вложения составила:

$$=(0,25\% + 1,00\%) / 2 + (0,03\% + 0,08\%) / 2 = 0,68\%.$$

#### Риск неликвидности

Согласно данным аналитиков рынка для производственно-складской и коммерческой недвижимости, премия за низкую ликвидность, как правило, составляет 2%<sup>15</sup>.

#### Риск объема управленческой работы

Риск объема управленческой работы (премия за инвестиционный менеджмент) определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения.

Расчет премии за риск объема управленческой работы приведен в таблицах ниже.

Таблица 30 Расчет премии за инвестиционный менеджмент

Вид и наименование риска	0	1	2	3	4	5
Особенности управления инвестициями в отрасль в целом				1		
Система управления (менеджмент) инвестиционными процессами на предприятии				1		
Наличие адекватных источников инвестиций					1	
Установление рациональных каналов и сроков использования инвестиций				1		
Обеспечение отдачи вложений					1	
Обеспечение возврата заимствований					1	
Система принятия управленческих решений				1		
Контроль за принятыми управленческими решениями				1		

<sup>13</sup><http://www.banki.ru/products/deposits/search/Sankt-Peterburg>

<sup>14</sup> [http://www.rgs.ru/products/juristic\\_person/property/title\\_insurance/generalinfo/index.wbp](http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/title_insurance/generalinfo/index.wbp)

<sup>15</sup> Статья Черновой И. «Ставка капитализации: расчет ставки на недвижимость», 02.06.2013 г. <http://investbag.com/investitsii-v-nedvizhymost/stavka-kapitalizacii-raschet-stavki-na-nedvizhymost.htm>

Вид и наименование риска	0	1	2	3	4	5
Система корректировки принятых управленческих решений				1		
Достижение долгосрочных целей с помощью эффективного процесса инвестирования				1		
Итоги:						
Количество наблюдений	0	0	0	7	3	0
Взвешенный итог	0	0	0	21	12	0
Сумма	33					
Количество факторов	10					
Средневзвешенное значение балла	3,3					
<b>Поправка за риск инвестиционного менеджмента в отношении объекта недвижимости, %</b>	<b>3,30%</b>					

Таким образом, представляется возможным рассчитать ставку дисконтирования.

Таблица 31

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	7,42%
Риски вложения в недвижимость	0,68%
Риск неликвидности	2,00%
Риск объема управленческой работы	3,30%
<b>Ставка дисконтирования</b>	<b>13,40%</b>

Ставка дисконтирования составляет 13,40%.

#### Расчет срока строительства объекта

Срок строительства определены по сроку строительства отдельно стоящих зданий по СНиП 1.04.03-85 "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий зданий и сооружений". В соответствии с указанным СНиП 1.04.03-85 нормативная продолжительность строительства составляет 12 месяцев. Данный показатель учитывался при определении издержек на финансирование капитальных вложений за период строительства.

Практика показывает, что основные затраты, как правило, приходятся на середину строительства, когда осуществляются основные закупки материалов, арендуется дорогостоящая техника, привлекаются основные рабочие силы. На первоначальном этапе – разбивке осей, земляных работах (самых дешевых в строительстве), начале работ по нулевому циклу, подготовке территории и пр., затраты относительно невелики. В равной степени это можно отнести и к моменту окончания строительства, когда идет прокладка инженерных коммуникаций, выполняются работы по отделке (при условии закупки материалов на более ранней стадии). Логично предположить, что материалы будут закупаться в как можно более сжатый промежуток времени, для того, чтобы рассчитывать на более крупные скидки при оптовых закупках. Однако говорить о том, что в первый и последний периоды строительства будет значительное уменьшение затрат, относительно среднего, было бы не вполне корректным. Такое утверждение справедливо только при разбивке на очень незначительные отрезки времени (например, декады). Таким образом, для проведения расчетов принято нормальное распределение затрат на строительство, близкое к равномерным затратам, с незначительным увеличением затрат в серединные периоды.

Таблица 32. Расчет фактора стоимости с учетом распределения затрат на строительство

Квартал	Фактор стоимости	Кап. вложения	Кап. вложения	Кап. вложения	Кап. вложения	Кап. вложения	Кап. вложения	Кап. вложения
1	102,1%	50,0%	30,0%	20,0%	17,5%	10,0%	12,5%	7,5%
2	106,5%	50,0%	40,0%	30,0%	20,0%	15,0%	15,0%	10,0%
3	111,0%		30,0%	30,0%	25,0%	20,0%	17,5%	15,0%
4	115,8%			20,0%	20,0%	20,0%	17,5%	17,5%
5	120,8%				17,5%	20,0%	15,0%	17,5%
6	125,9%					15,0%	12,5%	15,0%
7	131,3%						10,0%	10,0%
8	136,9%							7,5%
9	142,8%							
10	148,9%							
11	155,3%							
12	161,9%							

Исходные данные, а также результаты расчета приведены в таблице:

Таблица 33. Расчет прибыли предпринимателя

Показатель	Значение
Величина инвестиций в улучшения, руб.	118 134 209
Стоимость земельного участка, руб.	36 200 000
Годовая ставка дисконтирования	13,40%
Количество периодов инвестирования (кварталов)	3,0
Фактор стоимости с учетом распределения затрат на строительство	1,065
Будущая стоимость улучшений, руб.	125 864 892
Будущая стоимость прав на земельный участок, руб.	37 105 544

Показатель	Значение
Суммарная будущая стоимость инвестиций, руб.	162 970 437
Суммарные инвестиции без учета стоимости денег во времени, руб.	154 334 209
<b>Прибыль предпринимателя, руб.</b>	<b>8 636 228</b>
<b>Приведенный процент к стоимости улучшений</b>	<b>7,3%</b>

Определение затрат на замещение объекта оценки

Полная стоимость затрат на замещение оцениваемого здания без учета НДС составляет:

Таблица 34

№ пп	Показатель	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А
1	Затраты на строительство объекта без НДС, руб.	118 134 209
2	Прибыль предпринимателя, %	7,3%
3	Прибыль предпринимателя без НДС, руб.	8 636 228
4	<b>Полная стоимость затрат на замещение без НДС, руб.</b>	<b>126 770 437</b>

#### Определение стоимости затрат на воспроизводство

Расчет величины накопленного износа объекта

Износ определяется, как снижение стоимости объекта недвижимости вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический износ, функциональное устаревание и экономическое (внешнее) устаревание.

*Физический износ* - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

*Функциональное устаревание* - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

*Экономическое (внешнее) устаревание* - определяется, как изменение стоимости объекта недвижимости вследствие изменения ситуации на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

#### Определение накопленного физического износа

Величина физического износа была определена на основании "Методики определения физического износа гражданских зданий" разработанной институтом Мосжилпроект Главного управления жилищного хозяйства Мосгорисполкома (руководитель работы кандидат технических наук Бабакин В.И.), согласованной с ЦСУ СССР, ЦСУ РСФСР, Госстроем РСФСР и Госпланом РСФСР и утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. N 404.

В основу разработки Методики положена закономерность соотношения физического износа и стоимости объективно-необходимого капитального ремонта, имеющего целью возмещение этого износа, с учетом восстановительной стоимости конструктивных элементов.

Физический износ определяется по таблицам части II Методики для каждого из участков конструктивного элемента, имеющих различную изношенность. Износ всего конструктивного элемента подсчитывается сложением величин износа отдельных участков, взвешенных по их удельному весу в общем объеме конструктивного элемента.

Определение физического износа здания в целом производился принятым в технической инвентаризации методом сложения величин физического износа отдельных конструктивных элементов, взвешенных по удельному весу восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания.

Признаки физического износа устанавливаются по данным визуального осмотра.

Если конструкция, элемент, система имеет все признаки износа, соответствующие определенному интервалу его значений, то физический износ принимался равным верхней границе интервала. Если в таблице интервалу значений физического износа соответствует только один признак, физический износ конструкции, элемента, системы или их участков, принимался Оценщиком по интерполяции, в зависимости от размеров или характера имеющихся повреждений.

Таблица 35. Расчет физического износа здания

№ п/п	Наименование	Характеристика	Удельный вес	Признаки износа	Диапазон физического износа элемента по постановлению 404, %	Физический износ элемента, принимаемый в расчетах, %	Приведенный износ	
1	Фундамент	буроабивные сваи, железобетонная монолитная плита кессонного типа	8,00%	мелкие трещины в цоколе	0-20%	10%	<b>0,80%</b>	
2	Стены	панели типа "Сэндвич" с минеральным утеплителем	11,00%	отдельные волосные трещины и выбоины	0-10%	10%	<b>1,10%</b>	
3	Перегородки	панели типа "Сэндвич" с минеральным утеплителем		отдельные волосные трещины и выбоины	0-20%			
4	Перекрытия	монолитная железобетонная плита	25,00%	мелкие волосные трещины в местах сопряжений перегородок с потолками	0-20%	20%	<b>5,00%</b>	
5	Кровля	кровля-изопласт	6,00%	одиночные мелкие повреждения	0-20%	20%	<b>1,20%</b>	
6	Полы	из керамической плитки, бетонные	8,00%	мелкие сколы и трещины отдельных плиток	0-20%	20%	<b>1,60%</b>	
7	Заполнения оконных проемов	из металлопластика	17,00%	без видимых дефектов	0-20%	10%	<b>1,70%</b>	
8	Заполнения дверных проемов			волосные поверхностные трещины в местах сопряжения коробок со стенами и перегородками				
9	Внутренняя отделка	подвесные потолки, окраска, облицовка керамической плиткой	9,00%	местные единичные повреждения окрасочного слоя, в местах сопряжения потолков и стен	0-20%	20%	<b>1,80%</b>	
10	Санитарно и электротехнические устройства	Отопление	от АГВ	12,00%	местами повреждения теплоизоляции трубопровода	21-40%	30%	<b>3,60%</b>
		Водопровод	от городской центральной сети					
		Канализация	сброс в городскую сеть					
		Электроосвещение	скрытая проводка					
		Вентиляция	естественная, приточно-вытяжная					
		Телефон	скрытая проводка					
Лифт	грузо-пассажирские							
11	Прочие	лестницы железобетонные по стальным косоурам	4,00%	мелкие трещины и небольшое коробление ступней отдельными местами	0-20%	20%	<b>0,80%</b>	
<b>Итого</b>			<b>100,0%</b>				<b>17,60%</b>	



**Расчет функционального устаревания (моральное устаревание)**

Функциональное устаревание - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- "сверхулучшениями".

Оцениваемое здание в текущем состоянии используется под размещение автосалона, конструктивное исполнение зданий отвечает всем современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам, следовательно, функциональное устаревание принято равным 0%.

**Расчет экономического (внешнего) устаревания**

Экономическое устаревание возникает под влиянием внешних по отношению к объекту собственности причин и приводит к неполному использованию объектов, что ведет к снижению уровня доходов, приносимых ими владельцу. Поэтому такое устаревание и связанное с ним обесценивание часто называют внешним устареванием, или экономическим устареванием. Экономическое устаревание зависит от влияния чрезвычайно большого числа факторов, причем не всегда удается выявить наличие того или иного фактора и доказать, что обесценивание происходит именно по этой причине. По мнению Оценщиков, оцениваемое здание не имеет внешнего (экономического) устаревания.

**Определение величины совокупного износа**

Величина совокупного износа определяется по формуле:

$$НИ = 1 - (1-ФИ)*(1-ФУ)*(1-ЭУ)$$

где:

НИ- накопленный износ;

ФИ – физический износ;

ФУ – функциональное устаревание;

ЭУ – экономическое устаревание.

Таблица 36 Накопленный износ

Показатель	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А
Физический износ, %	18,00%
Функциональный износ, %	0,00%
Внешний износ, %	0,00%
Накопленный износ, %	18,00%

**Расчет стоимости затратным подходом**

Для расчета стоимости объекта необходимо из полученной стоимости затрат на замещение вычесть накопленный износ. Расчет стоимости земельного участка с имеющимся на них улучшениями затратным подходом приведен ниже в таблице.

Таблица 37 Расчет рыночной стоимости затратным подходом

№ пп	Показатель	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А
1	Полная стоимость затрат на замещение без НДС, руб.	126 770 437
2	Накопленный износ, %	18,00%
3	Накопленный износ, руб.	22 818 679
4	Стоимость затрат на воспроизводство, руб.	103 951 758
5	Стоимость земельного участка, руб.	36 200 000
6	Стоимость без НДС, руб.	140 151 758

Таким образом,

**Стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А**

**полученная затратным подходом, по состоянию на 27.02.2017 г. составляет:**

**140 151 758 рублей без учета НДС.**

## 9.2 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### Описание сравнительного подхода

#### *Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом*

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 цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Техника сравнительного подхода заключается в нахождении цены единицы сравнения объекта оценки (или всего объекта), которая определяется путем корректировок цен единиц сравнения объектов-аналогов на существующие отличия от объекта оценки.

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым.

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 по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым.
2. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами-аналогами с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.
3. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

При расчете стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода необходимо руководствоваться следующими правилами:

1. Главным критерием для выбора объектов-аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
2. При корректировках все поправки выполняются по принципу "от объекта-аналога к объекту оценки".
3. Корректировки производятся в следующей последовательности:
  - в первую очередь производятся корректировки по так называемой "первой группе элементов сравнения", относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;
  - во вторую очередь производятся корректировки по так называемой "второй группе элементов сравнения", относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в любом порядке.

Все вышеуказанные правила при проведении расчета сравнительным подходом были оценщиками соблюдены.

#### *Методы расчета*

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости Объекта оценки, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки, так называемые корректировки, на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта на рынке, как если бы он предлагался в продажу на открытом и конкурентном рынке.

При существующих условиях на рынке продаж (недостаточная и зачастую закрытая информация по сделкам) некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, уже хотя бы как сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

В подходе прямого сравнительного анализа продаж могут использоваться два основных метода - парных продаж и общих корректировок. Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объекта оценки, так и общерегиональному).

В данной работе применялся метод последовательных корректировок. Он позволяет при наличии достаточного большого числа объектов-аналогов (обычно не менее четырех) сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Использование в качестве аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв.м общей площади объекта. В процессе оценки цены продаж 1 кв.м общей площади объектов - аналогов приводятся к цене 1 кв. м оцениваемого объекта через систему корректировок. В дальнейшем, полученные результаты формируют окончательную рыночную стоимость оцениваемого объекта путем расстановки весовых коэффициентов, отражающих точку зрения Оценщика на достоверность информации о сделке и правильность произведенных корректировок.

Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации о предложениях и интервью с экспертами.

Объекты оценки являются нетипичными объектами для рынка. Рынок аналогичных объектов в Санкт-Петербурге развит на среднем уровне, однако информация по ценам доступна, поэтому стоимость определялась на основе сравнительного подхода.

#### **Расчет стоимости объектов оценки**

Учитывая тот факт, что на рынке продажи Красногвардейского района Санкт-Петербурга отсутствуют аналоги для сравнения, Оценщиком в качестве аналогов были взяты отдельно стоящие здания с земельными участками в других районах Санкт-Петербурга.

Исходя из характеристик объектов оценки, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом оценки. При подборе объектов-аналогов им предъявлялись следующие требования: аналог должен представлять собой отдельно стоящее здание с земельным участком, предназначенное для размещения автосалона, расположенное в Санкт-Петербурге.

На рынке представлено небольшое количество объектов аналогов подходящих по своим свойствам под размещение автосалона. Оценщиком были выбраны наиболее сопоставимые объекты, отвечающие следующим требованиям: аналог должен представлять собой отдельно стоящее здание (комплекс зданий), общей площадью от 1 900 кв. м до 5 600 кв.м, подходящий по конструктивным решениям под размещение автосалона. Таким образом, руководствуясь принципом достаточности, были подобраны наиболее сопоставимые объекты.

Следует отметить, что в расчетах не были использованы объекты с ценами, выбивающимися от общей массы предложений в большую или меньшую сторону.

Описание объекта оценки и подобранных объектов-аналогов представлено в таблице ниже. Копии интернет - страниц приведены в Приложении 1 к отчету.

Таблица 38. Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Источник информации		Агент: Жерновников В.Н. Агентство: Ваш Дом Телефон: +7 812 575-85-75	Агент: Титов Сергей Евгеньевич Агентство: БрокерЪ Недвижимость Телефон: +7 812 612-03-04	Агент: Барсуков Д. Агентство: Колвэй Телефон: +7 812 460-88-88	Агент: Паутов М.В. Агентство: Нескучный сад Телефон: +7 812 924-65-85
Передаваемые права на здание	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые права на ЗУ	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Адрес	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А	Санкт-Петербург, Калининский р-н, в р-не пересечения Суздальский пр. и ул.Ушинского	Санкт-Петербург, Красногвардейский р-н, Энергетиков пр., 53а	Санкт-Петербург, Фрунзенский Камчатская ул., 5-7	Санкт-Петербург, Московский р-н, Цветочная ул., д. 16
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Назначение объекта	автосалон	автосалон	автосалон	автосалон	автосалон
Общая площадь, кв. м	2 608,90	5 580,00	2 800,00	5535,00	1985,00
Площадь земельного участка, кв. м	3 848,00	17 000,00	13 306,00	5935,00	3000,00
Коэффициент застройки	0,41	0,19	0,12	0,36	0,38
Состояние	отличное	нормальное	отличное	отличное	нормальное
Подъездные пути	авто/норм	авто/норм	авто/норм	авто/норм	авто/норм
Инженерно-техническое обеспечение	4 элемента	4 элемента	4 элемента	4 элемента	4 элемента
<i>отопление</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
<i>водоснабжение</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
<i>канализация</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
<i>электроосвещение</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
стоимость по объявлению, руб.		400 000 000 руб. с НДС	200 000 000 руб. с НДС	400 000 000 руб. с НДС	160 000 000 руб. с учетом НДС
<b>Стоимость, руб./кв.м с учетом НДС</b>		<b>71 685</b>	<b>71 429</b>	<b>72 267</b>	<b>80 605</b>

### Описание проведенных корректировок

В качестве единицы сравнения используется стоимость 1 кв. м общей площади здания. В процессе оценки стоимость 1 кв. м объектов-аналогов приводится к стоимости 1 кв. м объекта оценки через систему корректировок.

Объекты имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения), которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения стоимости. Описание объектов-аналогов сделано на основании информации, полученной от агентов по недвижимости в результате интервьюирования по телефону.

#### Группы элементов сравнения

Оценщик проводил корректировки стоимости 1 кв. м зданий по следующим двум группам элементов сравнения, имеющим значение для стоимости объектов недвижимости:

Первая группа элементов сравнения:

- Передаваемые права;
- Условия финансирования;
- Условия сделки;
- Дата сделки.

Вторая группа элементов сравнения:

- Группа факторов, связанная с местоположением;
- Группа факторов, связанная с физическими характеристиками, размером и типом объекта (состояние, площадь).

### Корректировка объектов-аналогов по "первой группе элементов сравнения"

#### Корректировка на передаваемые права на здание

На все представленные объекты-аналоги передается право собственности. На оцениваемое здание также передается право собственности. Различий между объектом оценки и объектами-аналогами по данному ценообразующему фактору нет. В связи с этим, Оценщик не проводил корректировку на передаваемые права.

#### Корректировка на передаваемые права на земельный участок

На земельные участки, на которых расположены объекты-аналоги и объект-оценки передается право собственности. В связи с этим, Оценщик не проводил корректировку на передаваемые права.

#### Корректировка на условия финансирования

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. Расчет корректировки на условия финансирования зависит от сущности финансовых договоренностей (например, финансирование сделки самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита).

Условия финансирования для всех аналогов условно предполагаются одинаковыми, поскольку подобная информация разглашению не подлежит, следовательно, Оценщик не располагал указанными данными. Таким образом, корректировка не проводилась.

#### Корректировка на условия сделки

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь.

В данном отчете для проведения данной корректировки использовались данные результатов опроса специалистов риэлтерских компаний:

Таблица 39 Результаты опроса

№ п/п	Ф.И.О. эксперта	Должность	Контактный телефон	Скидка на торг, %	
				Диапазон скидок, %	Среднее значение, %
1	Матвеева Елена Валериевна	Риэлтор АН "Экотон"	670-70-11, 670-06-70	22	22
2	Паршикова Елена Петровна	Риэлтор АН "Адвекс"	333-33-03	20...25	22,5
3	Сохин Геннадий Владимирович	Риэлтор АН "Русланд"	498-48-48	16...18	17
4	Турзакова Зоя Владимировна	Риэлтор АН "Адвекс"	333-33-03	18...20	19
Среднее значение по выборке, % (округленно)					20,0%

Таким образом, в рамках настоящего отчета была применена скидка на условия сделки на уровне 20%, что соответствует данным обзора рынка (п. 6.3 настоящего отчета).

#### Корректировка на дату сделки

Необходимость корректировки на дату продажи связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Все предложения актуальны на дату оценки. Таким образом, Оценщик не производил корректировку на дату сделки.

Таблица 40. Проведение корректировок первой группы

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Стоимость, руб./кв.м с учетом НДС		71 685	71 429	72 267	80 605
<b>Передаваемые права на здание</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная рыночная стоимость, руб. /кв. м с учетом НДС		71 685	71 429	72 267	80 605
<b>Передаваемые права на ЗУ</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>	<b>право собственности</b>
Изменение в %		0,00%	0,0%	0,00%	0,00%
Скорректированная рыночная стоимость, руб. /кв. м с учетом НДС		71 685	71 429	72 267	80 605
<b>Условия финансирования</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная рыночная стоимость, руб. /кв. м с учетом НДС		71 685	71 429	72 267	80 605
<b>Условия сделки</b>	<b>сделка</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>
Изменение в %		-20,00%	-20,00%	-20,00%	-20,00%
Скорректированная рыночная стоимость, руб. /кв. м с учетом НДС		57 348	57 143	57 814	64 484
<b>Дата предложения</b>	<b>Февраль 2017</b>	<b>Февраль 2017</b>	<b>Февраль 2017</b>	<b>Февраль 2017</b>	<b>Февраль 2017</b>
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная рыночная стоимость, руб. /кв. м с учетом НДС		57 348	57 143	57 814	64 484
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС</b>		<b>57 348</b>	<b>57 143</b>	<b>57 814</b>	<b>64 484</b>

#### Корректировка объектов-аналогов по "второй группе элементов сравнения"

##### Выбор ценообразующих факторов

Оценщик выбрал следующие ценообразующие факторы для объекта оценки, ориентируясь на данные обзора рынка (раздел 6.3 настоящего отчета):

- местоположение;
- общая площадь;
- состояние внутренней отделки;
- коэффициент застройки;
- инженерно-техническое обеспечение.

##### Корректировка по фактору "местоположение"

Данный параметр является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, перспективы развития и пр. Для автосалонов местоположение играет меньшую роль, чем для других торговых объектов, так как покупатель автомобиля тщательно подходит к покупке, и готов проанализировать плюсы и минусы сделки по покупке автомобиля, в большей мере, чем, расстояние, которое ему придется проехать до автосалона.

Ниже представлена краткая характеристика местоположения объекта оценки и всех объектов-аналогов.

Таблица 41 Характеристика "местоположения"

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Адрес	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А	Санкт-Петербург, Калининский р-н, в р-не пересечения Суздальский пр. и ул.Ушинского	Санкт-Петербург, Красногвардейский р-н, Энергетиков пр., 53а	Санкт-Петербург, Фрунзенский Камчатская ул., 5-7	Санкт-Петербург, Московский р-н, Цветочная ул., д. 16

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Краткая характеристика	ближайшее окружение - смешанная застройка, район расположен в удалении от центра города, уровень инвестиционной привлекательности средний	ближайшее окружение - производственно-складская и жилая застройка, район расположен в удалении от центра города, уровень инвестиционной привлекательности средний	ближайшее окружение - производственно-складская застройка, район расположен в удалении от центра города, уровень инвестиционной привлекательности средний	ближайшее окружение - производственно-складская застройка, район расположен в удалении от центра города, уровень инвестиционной привлекательности средний	ближайшее окружение - производственно-складская застройка, район расположен в удалении от центра города, уровень инвестиционной привлекательности средний
		Местоположение	нормальное	нормальное	нормальное

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в черте города Санкт-Петербург, в районах смешанной застройки со средним уровнем инвестиционной привлекательности.

Таким образом, местоположение объектов сопоставимо, корректировка не проводилась.

#### Корректировка по фактору "общая площадь"

Несомненно, структура спроса оказывает влияние на рыночную стоимость и ликвидность объекта. Как правило, чем больше площадь объекта, тем он дешевле (аналог понятия оптовой скидки).

Корректировка на различия в площади рассчитывалась по формуле:

$$K_{пл.} = \left( \left( \frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^T - 1 \right) \times 100$$

где:

$K_{пл.}$  — корректировка на площадь объекта, %;

$S_{oo}$  — площадь Объекта оценки, кв. м;

$S_{oa}$  — площадь объекта-аналога, кв. м;

$T$  — коэффициент торможения цены, %.

Коэффициент торможения цены показывает, на сколько процентов изменится стоимость 1 кв.м при изменении общей площади объекта на 1 %.

Согласно данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости "StatRielt.ru" по состоянию на 01.01.2017 г. Коэффициент торможения для общественных зданий и помещений составляет -0,17.

Таким образом, корректировка по фактору "общая площадь" составляет:

Таблица 42. Расчет корректировки по фактору "общая площадь"

Объект сравнения	Общая площадь, кв.м	Корректировка на площадь, %
Объект оценки	2608,90	-
Объект-аналог №1	5580,00	13,80%
Объект-аналог №2	2800,00	1,20%
Объект-аналог №3	5535,00	13,60%
Объект-аналог №4	1985,00	-4,50%

#### Корректировка по фактору "состояние внутренней отделки"

Состояние внутренней отделки оказывает существенное влияние на рыночную стоимость, поскольку при покупке объекта в хорошем состоянии, покупатель может приступить к его эксплуатации сразу без дополнительных затрат финансов и времени.

Объекты-аналоги №№1,4 находятся в нормальном состоянии, затраты на приведение объектов-аналогов №№1,4 в отличное состояние были рассчитаны с помощью калькулятора стоимости ремонта (<http://stroicomspb.ru/calc>) как разница между стоимостью ремонта до состояния "комфорт" и стоимостью ремонта до состояния "эконом" и составили 10 881 000 и 3 870 750 рублей, соответственно.

Корректировка по фактору "состояние внутренней отделки" рассчитывалась следующим образом:

Таблица 43. Корректировка по фактору "состояние внутренней отделки"

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Стоимость, руб. с учетом НДС	-	400 000 000	200 000 000	400 000 000	160 000 000
Общая площадь, кв. м	5103,30	5 580,00	2 800,00	5535,00	1985,00
Состояние объекта	отличное	нормальное	отличное	отличное	нормальное
затраты на ремонт, руб./кв.м	-	10 881 000 (=5580*(5850-3900))	-	-	3 870 750 (=1985*(5850-3900))



Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
Изменение в %	-	2,72% (=10 881 000/ 400 000 000)	0%	0%	2,42% (=3 870 750/ 160 000 000)

*Корректировка по фактору "коэффициент застройки"*

Коэффициент застройки определяется как соотношение площади застройки улучшений к площади земельного участка. Коэффициент застройки характеризует долю свободного земельного участка, чем ниже коэффициент, тем больше эта доля, а, следовательно, объект в целом должен стоить дороже. Наиболее востребованными объектами являются те, у которых коэффициент застроенности меньше 0,5. Поскольку все рассматриваемые аналоги по данному фактору сопоставимы и входят в диапазон предпочтительных, Оценщик не проводил корректировку.

*Корректировка по фактору "инженерно-техническое обеспечение"*

Обеспеченность здания инженерными коммуникациями также оказывает значительное влияние на величину его рыночной стоимости. Рассматривались следующие элементы инженерных коммуникаций: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация.

Корректировка не проводилась, поскольку все рассматриваемые объекты обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

При расстановке весовых коэффициентов учитывались значения абсолютной коррекции для каждого из объектов-аналогов, а также мнение Оценщика относительно достоверности исходной цены объекта-аналога и проведенных корректировок.

Результаты расчета и произведенные корректировки приведены ниже в таблице.

Таблица 44. Определение стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4
<b>Скорректированная стоимость после 1 гр. корректировок, руб./кв.м с учетом НДС</b>		<b>57 348</b>	<b>57 143</b>	<b>57 814</b>	<b>64 484</b>
<b>Местоположение</b>	<b>нормальное</b>	<b>нормальное</b>	<b>нормальное</b>	<b>нормальное</b>	<b>нормальное</b>
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>2608,90</b>	<b>5580,00</b>	<b>2800,00</b>	<b>5535,00</b>	<b>1985,00</b>
Изменение в %		13,80%	1,20%	13,60%	-4,50%
<b>Состояние</b>	<b>отличное</b>	<b>нормальное</b>	<b>отличное</b>	<b>отличное</b>	<b>нормальное</b>
Стоимость ремонта, руб.		10 881 000	0	0	3 870 750
Изменение в %		2,72%	0,00%	0,00%	2,42%
<b>Коэффициент застройки</b>	<b>0,41</b>	<b>0,19</b>	<b>0,12</b>	<b>0,36</b>	<b>0,38</b>
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Инженерно-техническое обеспечение</b>	<b>4 элемента</b>	<b>4 элемента</b>	<b>4 элемента</b>	<b>4 элемента</b>	<b>4 элемента</b>
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка (2 группа)		16,5%	1,2%	13,6%	-2,1%
<b>Скорректированная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>2 группа корректировок</b>	<b>66 822</b>	<b>57 829</b>	<b>65 677</b>	<b>63 142</b>
Абсол валовая коррекция (ABK)		16,52%	1,20%	13,60%	6,92%
Весовые коэффициенты	10	1	4	2	3
Приведенная стоимость, руб. х (вес.к-т)	618 915	66 822	231 314	131 353	189 426
<b>Стоимость, руб./кв. м с учетом НДС</b>					<b>61 891</b>
<b>Стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>					<b>161 467 430</b>
<b>Стоимость объекта оценки, руб. без НДС</b>					<b>142 358 839</b>

Таким образом,

**Стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А  
полученная сравнительным подходом, по состоянию на 27.02.2017 г. составляет:  
142 358 839 рублей без учета НДС.**

### 9.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Этот подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Доходный подход (подход капитализации доходов) включает два основных метода:

- метод прямой капитализации (ПК-метод)
- метод капитализации по норме отдачи на капитал (КНО-метод)

КНО-метод, в свою очередь, имеет две модификации:

- метод дисконтирования денежных потоков (ДДП-метод)
- метод капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод)

Оценка недвижимости ПК-методом использует следующую формулу:

$$V = \frac{NOI_1}{R},$$

где:  $NOI_1$  – наиболее типичный чистый операционный доход первого года;

$R$  – коэффициент (норма) капитализации.

ПК-метод используется в том случае, если оцениваемый объект на дату оценки:

- является действующим,
- соответствует наилучшему и наиболее эффективному использованию.

Расчет чистого операционного дохода осуществляется на основе анализа чистых операционных доходов объектов-аналогов, сопоставимых с оцениваемым объектом, с использованием метода сравнительного анализа их арендных ставок. При этом коэффициент капитализации рассчитывается методом рыночной выжимки (экстракции) на основе анализа соотношений чистого операционного дохода и стоимости объектов, сопоставимых с оцениваемым по своим характеристикам.

Несомненным достоинством ПК-метода является то, что, при всей своей математической простоте, он на основе прямых рыночных данных ( $NOI_1$  и  $R$ ) учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень дохода ( $NOI$ ) и желаемую отдачу ( $R$ ). При наличии требуемой информации ПК-метод является наиболее надежным из доходных методов.

Оценка недвижимости КРМ-методом использует следующую формулу:

$$V = \frac{NOI_1}{R}.$$

С формальной точки зрения выражение выше совпадает с формулой оценки недвижимости ПК-методом. Но отличаются они методом расчета коэффициента капитализации.

В КРМ-методе коэффициент капитализации определяется по формуле:

$$R = \frac{Y + SFF(k, i_p)}{K_c},$$

$$K_c = \frac{1 - (1+c)^k \times (1+Y)^{-k}}{(Y-c) \times a(k, Y)},$$

где

$Y$  – норма отдачи на капитал,

$i_p$  – ставка процента фонда возмещения,

$SFF(n, i_p)$  – фактор фонда возмещения,

$K_c$  – коэффициент коррекции на изменение потока доходов во времени,

$k$  – срок экономической жизни объекта,

$c$  – индекс инфляции,

$a(k, Y)$  – текущая стоимость единичного аннуитета.

Наиболее распространенной моделью изменения доходов является их ежегодное экспоненциальное увеличение:

$I_q = I_1(I + c)^{q-1}$ . С практической точки зрения это означает, что собственник для компенсации потерь, например от инфляции, вынужден ежегодно повышать арендную плату в соответствии с инфляционным индексом.

Оценка недвижимости ДДП-методом использует следующую формулу:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k},$$

где

$Y_q$  – норма дисконтирования,

$V_p$  – стоимость реверсии (продажи объекта оценки), определяемая делением NOI в первый постпрогнозный год на коэффициент капитализации для улучшений.

Этот метод является наиболее универсальным и может быть использован для оценки свободных земельных участков, объектов незавершенного строительства и реконструкции, то есть объектов оценки, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения.

Таким образом, определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом производят в два этапа:

- прогнозируют будущие доходы по сценарию наилучшего и наиболее эффективного использования;
- капитализируют будущие доходы в настоящую стоимость.

Для целей настоящей оценки, учитывая неопределенность, сложившуюся на рынке из-за кризиса ликвидности, предполагая трудности в прогнозировании денежных потоков на 5 лет, оценщики воспользовались методом капитализации по расчетным моделям (КРМ-методом).

При расчете рыночной стоимости объекта данным методом применялся следующий алгоритм расчета:

- определение величины потенциального валового дохода;
- определение величины действительного валового дохода;
- определение величины операционных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- определение коэффициента капитализации;
- определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.

Величина стоимости объекта оценки определяется на основании доходов и расходов за период, равный 1 году.

#### **Определение потенциального валового дохода**

Потенциальный валовой доход (ПВД) – общий потенциальный доход, отнесенный к объекту недвижимости, как полностью заполненному, перед вычетом операционных издержек.

Потенциальный валовой доход рассчитывается как произведение общей площади объекта и рыночной арендной ставки за 1 кв. м.

При расчетах Оценщик предполагал, что объект оценки будет сдаваться в аренду целиком.

**Определение величины годового дохода от сдачи Объектов оценки в аренду**

Для определения величины арендной ставки применялся сравнительный подход. Он позволяет при наличии достаточного числа объектов-аналогов сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной арендной ставки за объекты оценки.

Использование в качестве аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения об аренде объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

В качестве единицы сравнения используется арендная ставка за 1 кв. м общей площади объекта в месяц. В процессе оценки арендная ставка за 1 кв. м общей площади объектов-аналогов приводятся к арендной ставке 1 кв. м общей площади объекта оценки через систему корректировок.

**Расчет арендной ставки за объекты оценки**

В рамках данного раздела Оценщиком был произведен расчет арендной ставки здания. При этом здание предполагается сдавать целиком.

Подробно методология оценки сравнительным подходом с использованием метода сравнения продаж описана подробно в разделе 9.1 в рамках расчета рыночной стоимости земельного участка.

**Выбор объектов-аналогов и их описание**

Определение арендной платы проводилось в предположении, что объект будет сдаваться целиком. Учитывая тот факт, что на рынке аренды Красногвардейского района Санкт-Петербурга представлено недостаточное количество аналогов, Оценщиком в качестве аналогов были использованы объекты в других районах Санкт-Петербурга.

На рынке представлено небольшое количество объектов аналогов, подходящих под размещение автосалона. К объектам предъявлялись следующие требования: аналог должен представлять собой отдельно стоящее здание (комплекс зданий) площадью 1 600 – 5 700 кв. м, подходящее под размещение автосалона. Руководствуясь принципом достаточности, Оценщиком были выбраны наиболее сопоставимые объекты.

В результате анализа предложений, представленных на рынке, Оценщик подобрал следующие объекты-аналоги:

Таблица 45. Описание объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Источник информации	-	Агент: Козырев К. А. Агентство: Городской Центр Недвижимости Телефон офиса: +7 812 777-94-60 Телефон агента: +7 921 330-68-20	Агент: Павлов А.. Агентство: Richness Realty Телефон: +7 812 340-00-48	Игорь Макаров Тел.: +7 (961) 800-32-82
Передаваемые права на здание	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата предложения	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017	Февраль 2017
Адрес	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А	Санкт-Петербург, Фрунзенский р-н, ул.Софийская, 2	Санкт-Петербург, Приморский р-н, ул.Парашютная, д.39	Санкт-Петербург, Калининский р-н, Полюстровский пр., 59
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ВП
Назначение объекта	автосалон	автосалон	автосалон	автосалон
Общая площадь, кв. м	2608,90	5663,80	4122,00	1600,00
Состояние	отличное	отличное	удовлетворительное	отличное
Подъездные пути	авто / норм	авто/норм	авто/норм	авто/норм
Инженерно-техническое обеспечение	4 элемента	4 элемента	4 элемента	4 элемента
<i>отопление</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
<i>водоснабжение</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
<i>канализация</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
<i>электроосвещение</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>	<i>есть</i>
Арендная плата по объявлению	-	1200 руб./кв.м в месяц с НДС без КУ	950 руб./кв.м в месяц с НДС без КУ	1 990 000 руб. в месяц с учетом НДС и без КУ
<b>Арендная ставка руб./кв.м в год без учета НДС и КУ</b>	-	<b>12 203</b>	<b>9 661</b>	<b>12 648</b>

**Корректировка объектов-аналогов по "первой группе элементов сравнения"***Поправка на передаваемые права на объект*

Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и объектам-аналогам. Во всех приведенных объектах предлагается передача аналогичных прав – права аренды. Корректировка не проводилась.

*Поправка на условия финансирования*

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные схемы расчетов, которые, в свою очередь, влияют на цену аренды. Объекты-аналоги имеют условия финансирования, аналогичные условиям финансирования объекта оценки, поэтому данная корректировка не производилась. Арендные ставки всех объектов-аналогов приведены без учета платежей по коммунальным услугам и НДС.

*Поправка на условия сделки*

Корректировка на условия сделки отражает нетипичные для рынка отношения между арендатором и арендодателем. Сдача в аренду может произойти по цене ниже рыночной, если арендодателю необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. Цена реальной сделки может отличаться от цены предложения за счет торга между арендодателем и арендатором при достижении итоговой цены.

В результате кризисных явлений в экономике скидка на торг увеличилась. В данном отчете для проведения данной корректировки использовались данные результатов опроса специалистов риэлтерских компаний:

Таблица 46. Результаты опроса экспертов

№ п/п	Ф.И.О. эксперта	Должность	Контактный телефон	Величина скидки на предложение		Среднее значение диапазона, %
				min, %	max, %	
1	Матвеева Елена Валериевна	Риэлтор АН "Экотон"	670-70-11, 670-06-70	5	15	10
2	Паршикова Елена Петровна	Риэлтор АН "Адвекс"	333-33-03	10	15	12,5
3	Сохин Геннадий Владимирович	Риэлтор АН "РусланD"	498-48-48	5	10	7,5
4	Турзакова Зоя Владимировна	Риэлтор АН "Адвекс"	333-33-03	5	15	10
<b>Среднее значение по выборке, % (округленно)</b>						<b>10,0</b>

Таким образом, в рамках настоящего отчета была применена скидка на условия сделки на уровне 10%, что соответствует данным обзора рынка (п. 6.3 настоящего отчета).

*Поправка на дату сделки*

Необходимость корректировки на дату сделки связана с изменением стоимости недвижимости с течением времени. Поправка на дату сделки не проводилась, так как все предложения по аренде подобранных объектов-аналогов актуальны на дату оценки.

Ниже в таблице представлены корректировки по первой группе.

Таблица 47. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
<b>Первая группа корректировок</b>				
Арендная ставка руб./кв.м в год без учета НДС и КУ		12 203	9 661	12 648
<b>Передаваемые права на здание</b>	<b>аренда</b>	<b>аренда</b>	<b>аренда</b>	<b>аренда</b>
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб. /кв. м в год без учета НДС и КУ		12 203	9 661	12 648
<b>Условия финансирования</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>	<b>рыночные</b>
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб. /кв. м в год без учета НДС и КУ		12 203	9 661	12 648
<b>Условия сделки</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>	<b>предложение</b>
Изменение в %		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная арендная ставка, руб. /кв. м в год без учета НДС и КУ		10 983	8 695	11 383
<b>Дата предложения</b>	<b>Февраль 2017</b>	<b>Февраль 2017</b>	<b>Февраль 2017</b>	<b>Февраль 2017</b>
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб. /кв. м в год без учета НДС и КУ		10 983	8 695	11 383
<b>Скорректированная арендная ставка, руб. /кв. м в год без учета НДС и КУ</b>	<b>1 группа корректировок</b>	<b>10 983</b>	<b>8 695</b>	<b>11 383</b>



**Корректировка объектов-аналогов по "второй группе элементов сравнения"****Выбор ценообразующих факторов**

Оценщик выбрал следующие ценообразующие факторы для объекта оценки ориентируясь на данные обзора рынка:

- местоположение;
- тип объекта;
- общая площадь;
- состояние;
- инженерно-техническое обеспечение.

**Корректировка по фактору "местоположение"**

Данный параметр является одним из основных ценообразующих факторов. Под местоположением понимается расположение объекта относительно основных транспортных магистралей, перспективы развития и пр. Для автосалонов местоположение играет меньшую роль, чем для других торговых объектов, так как покупатель автомобиля тщательно подходит к покупке, и готов проанализировать плюсы и минусы сделки по покупке автомобиля, в большей мере, чем, расстояние, которое ему придется проехать до автосалона.

Ниже представлена краткая характеристика местоположения объекта оценки и всех объектов-аналогов.

Таблица 48 Характеристика "местоположения"

Характеристики объекта	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 3
Адрес	г.Санкт-Петербург, ул.Львовская, д.10, лит.А	Санкт-Петербург, Фрунзенский р-н, ул.Софийская, 2	Санкт-Петербург, Приморский р-н, ул.Парашютная, д.39	Санкт-Петербург, Калининский р-н, Полустровский пр., 59
Краткая характеристика	ближайшее окружение - смешанная застройка, район расположен в удалении от центра города, уровень инвестиционной привлекательности средний	ближайшее окружение - смешанная застройка, район расположен в удалении от центра города, уровень инвестиционной привлекательности средний	ближайшее окружение - смешанная застройка, район расположен в удалении от центра города, уровень инвестиционной привлекательности средний	ближайшее окружение - смешанная застройка, район расположен в удалении от центра города, уровень инвестиционной привлекательности средний
Местоположение	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в черте города Санкт-Петербург, в районах смешанной застройки со средним уровнем инвестиционной привлекательности.

Таким образом, местоположение объектов сопоставимо, корректировка не проводилась.

**Корректировка по фактору "тип объекта"**

На рыночную стоимость оказывает влияние тип объекта: является ли объект коммерческой недвижимости отдельно стоящим зданием или встроенным помещением. Согласно данным рынка торговой недвижимости Санкт-Петербурга, удельная стоимость отдельно стоящих зданий, как правило, выше, чем удельная стоимость встроенных помещений, поскольку при покупке здания покупатель не зависит от других собственников объекта, собственник здания может самостоятельно распоряжаться своим имуществом. В связи с этим необходимо введение корректировки на тип объекта.

Корректировка по фактору "тип объекта" рассчитана на основе Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов<sup>16</sup>. В таблице ниже приведены значения коэффициентов для расчета данной корректировки.

Таблица 49. Расчет корректировки по фактору "тип объекта"

Наименование коэффициента	Арендная ставка	
	Среднее	Доверительный интервал
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,92 0,94

Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1, 2 представляют собой отдельно стоящие здания. Таким образом, корректировка для объектов-аналогов №№ 1, 2 не проводилась.

<sup>16</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А.. Нижний Новгород, 2016).

Объект-аналог № 3 представляет собой встроенное помещение, таким образом, корректировка по фактору "тип объекта" для объекта-аналога № 3 составляет – 7,53% (= 1/0,93-1).

#### Корректировка по фактору "общая площадь"

Несомненно, структура спроса оказывает влияние на рыночную стоимость и ликвидность объекта. Как правило, чем больше площадь объекта, тем он дешевле (аналог понятия оптовой скидки).

Корректировка на различия в площади рассчитывалась по формуле:

$$K_{пл.} = \left( \left( \frac{S_{oo}}{S_{oa}} \right)^T - 1 \right) \times 100$$

где:

$K_{пл.}$  — корректировка на площадь объекта, %;

$S_{oo}$  — площадь Объекта оценки, кв. м;

$S_{oa}$  — площадь объекта-аналога, кв. м;

$T$  — коэффициент торможения цены, %.

Коэффициент торможения цены показывает, на сколько процентов изменится стоимость 1 кв.м при изменении общей площади объекта на 1 %.

Согласно данным портала Ассоциации развития рынка недвижимости "StatRielt.ru" по состоянию на 01.01.2017 г. Коэффициент торможения для общественных зданий и помещений составляет -0,17.

Таким образом, корректировка по фактору "общая площадь" составляет:

Таблица 50. Расчет корректировки по фактору "общая площадь"

Объект сравнения	Общая площадь, кв.м	Корректировка на площадь, %
Объект оценки	2608,90	-
Объект-аналог №1	5663,80	13,70%
Объект-аналог №2	4122,00	8,10%
Объект-аналог №3	1600,00	-8,00%

#### Корректировка по фактору "состояние внутренней отделки"

Состояние внутренней отделки оказывает существенное влияние на рыночную стоимость, поскольку при покупке объекта в хорошем состоянии, покупатель может приступить к его эксплуатации сразу без дополнительных затрат финансов и времени.

Согласно информации, представленной в объявлении, состояние отделки объекта-аналога №2 – чистовая. В рамках настоящей оценки ему присваивается состояние "удовлетворительное". Затраты на приведение объекта-аналога №2 в отличное состояние были рассчитаны с помощью калькулятора стоимости ремонта (<http://stroicomspb.ru/calс>) до состояния "комфорт" и составили 24 113 700 рублей (=4122 \* 5850).

Учитывая, что в объявлении по предложению аренды объекта-аналога №2 есть также цена продажи, корректировка по фактору "состояние внутренней отделки" составляет 6,18% (=24 113 700 / 390 000 000)

#### Корректировка по фактору "инженерно-техническое обеспечение"

Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями также оказывает значительное влияние на величину его рыночной арендной платы. Рассматривались следующие элементы инженерных коммуникаций: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация.

Корректировка не проводилась, поскольку все рассматриваемые объекты обеспечены всеми необходимыми инженерными коммуникациями.

При расстановке весовых коэффициентов учитывались значения абсолютной коррекции для каждого из объектов-аналогов, а также мнение Оценщика относительно достоверности исходной цены объекта-аналога и проведенных корректировок.

Результаты расчета и произведенные корректировки приведены ниже в таблице.

Таблица 51. Расчет рыночной арендной платы за объект оценки

Характеристики	Объект оценки	Объекты-аналоги		
		№ 1	№ 2	№ 4
Скорректированная арендная ставка после 1 гр. корректировок, руб. /кв. м в год без учета НДС и КУ		10 983	8 695	11 383
Местоположение	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ВП
Изменение в %		0,00%	0,00%	7,53%
Общая площадь, кв. м	2608,90	5663,80	4122,00	1600,00
Изменение в %		13,70%	8,10%	-8,00%
Состояние	отличное	отличное	чистовая отделка	отличное
Стоимость ремонта, руб.		-	24 113 700	-
Стоимость продажи по объявлению, руб.		-	390 000 000	-
Изменение в %		0,00%	6,18%	0,00%
Инженерно-техническое обеспечение	4 элемента	4 элемента	4 элемента	4 элемента
Изменение в %		0,00%	0,00%	0,00%
Общая корректировка (2 группа)		13,70%	14,28%	-0,47%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м	2 группа корректировок	12 488	9 937	11 330
Абсол валовая коррекция (АВК)		13,70%	14,28%	15,53%
Весовые коэффициенты	6	3	2	1
Приведенная стоимость, руб. х (вес.к-т)	68 666,42	37 463,19	19 873,62	11 329,62
<b>Рыночная арендная плата, руб./кв. м в месяц без НДС и КУ</b>				<b>11 444,00</b>

Далее приведен расчет потенциального валового дохода для объекта оценки.

Таблица 52 Расчет потенциального валового дохода

Показатель	Значение
Общая площадь объекта, кв.м.	2 608,9
Арендпригодная площадь, кв.м.	2 608,9
Арендная ставка, рублей за 1 кв.м. в год без учета НДС	11 444
Потенциальный валовый доход, рублей	<b>29 856 252</b>

### Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход - предполагаемый доход при полном функционировании собственности с учетом потерь от недозагрузки.

На данном этапе Исполнителем была рассчитана величина действительного валового дохода (ДВД) путем внесения к значению ПВД поправки на загрузку помещений и недосбор арендной платы.

$$ДВД = ПВД \times П_а \times П_{нд} + Д_{пр},$$

где:

**ПВД** — потенциальный валовой доход;

**П<sub>а</sub>** — потери при сборе арендной платы;

**П<sub>нд</sub>** — потери от неиспользования площадей;

**Д<sub>пр</sub>** — прочие доходы.

Потери арендной платы от вакансий и недосбора платежей — это среднегодовая величина потерь дохода, например, вследствие смены арендаторов, нарушения графика арендных платежей, неполной занятости площадей и т. п.

### Недополученные арендные платежи

Недогрузка или потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объектов, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Размер потерь от незаполняемости (от вакантных неплатежей) для высококлассной торговой недвижимости по данным Справочника оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов<sup>17</sup> составляет 19,6%. Таким образом, в расчете принято значение недогрузки в размере 19,6%.

Потери, связанные с неплатежами, приняты равными 0%, так как арендные платежи вносятся авансово.

Таким образом,

Таблица 63. Потери от недогрузки

Показатель	Значение
Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	29 856 252
Недогрузка, %	19,6%
Заполняемость объекта в типичный год	80,4%
Потери из-за недогрузки арендаторами, рублей	5 851 825
ПВД с учетом недогрузки, рублей	24 004 426
Потери из-за неуплаты, % в год	-
Потери из-за неуплаты, рублей	-
Действительный валовый доход (ДВД), руб.	<b>24 004 426</b>

### Операционные расходы

Операционные расходы - это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемого объекта в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендаторов. В настоящем Отчете будет вестись речь только о тех расходах, которые должен будет нести собственник оцениваемого объекта.

Операционные расходы собственника можно разделить на три основные группы:

- условно-постоянные расходы (к условно-постоянным обычно относят расходы, которые не зависят от степени "загрузки" объекта недвижимости);
- условно-переменные расходы (к переменным относятся расходы, которые связаны со степенью занятости площадей объекта и уровнем предоставляемых услуг);

<sup>17</sup> Справочник оценщика недвижимости. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Издание четвертое, под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2016.

- резерв на замещение (капитальные затраты).

#### Условно - постоянные расходы

К постоянным обычно относят расходы, которые не зависят от степени "заполненности" объекта недвижимости. Это платежи за земельный участок, налог на имущество, страховой сбор.

- Плата за земельный участок

Земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А, принадлежит на праве собственности ООО "Кристалл".

Земельный налог, рассчитанный в соответствии с Постановлением Правительства СПб от 28.11.2006 г. №1432 "Об утверждении результатов кадастровой оценки земель в Санкт-Петербурге" и Законом Санкт-Петербурга от 28.11.2005 г. №611-86 "О земельном налоге в Санкт-Петербурге и о внесении дополнений в Закон Санкт-Петербурга "О налоговых льготах", составляет 1,5% от кадастровой стоимости.

Таблица 53 Земельный налог

Показатель	Значение
Кадастровая стоимость земли, рублей за 1 кв.м.	15 318,27
Площадь земельного участка, кв. м	3 848,00
Земельный налог, % от кадастровой стоимости	1,50%
<b>Земельный налог, рублей в год</b>	<b>884 171</b>

Таким образом, земельный налог за 1 кв. м составит 884 171 руб. в год.

- Налоговые платежи

Согласно статье 2 Закона "О налоге на имущество предприятий" (в ред. Законов РФ от 16.07.92 N 3317-1, от 22.12.92 N 4178-1, от 06.03.93 N 4618-1, от 03.06.93 N 5093-1; Федеральных законов от 11.11.94 N 37-ФЗ, от 25.04.95 N 62-ФЗ, от 23.06.95 N 94-ФЗ, от 22.08.95 N 151-ФЗ, от 08.01.98 N 1-ФЗ, от 10.02.99 N 32-ФЗ, от 04.05.99 N 95-ФЗ) налогом на имущество облагаются основные средства, нематериальные активы, запасы и затраты, находящиеся на балансе плательщика. Основные средства, нематериальные активы, малоценные и быстроизнашивающиеся предметы учитываются по остаточной стоимости.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденных Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 30.03.2001 N 26н, объекты отражаются на балансе по первоначальной стоимости имущества. Под первоначальной стоимостью имущества признается сумма фактических затрат на приобретение, сооружение и изготовление имущества, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 01 января 2002 г. N 1 "О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы", объект оценки можно отнести к 10 группе основных средств - имущество со сроком полезного использования свыше 30 лет.

Остаточная стоимость имущества рассчитывается исходя из линейной амортизации. Нормы амортизации, для целей настоящего расчета, приняты в соответствии с Постановлением Совмина СССР от 22.10.90 N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений...", что не противоречит Постановлению N1 от 1.01.2002. Норма амортизации объекта составляет 3,3% в год и рассчитывается от первоначальной стоимости.

Расчет платежей по налогу на имущество Оценщиком проводился исходя из нормативной ставки налога от остаточной стоимости каждого объекта – 2,2%. Остаточная стоимость объектов получается уменьшением первоначальной стоимости объекта оценки за вычетом стоимости земельного участка на величину амортизационных отчислений.

Расчет налога на имущество произведен с помощью функции "Excel" - "Подбор параметра".

- Отчисления на страховку

Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страховку, которые были приняты равными 0,055% в год от стоимости объекта, рассчитываются от результата, таким образом, необходимо применить итерационную процедуру.

Данный размер страховых отчислений был определен в соответствии данными, опубликованными на сайте страховой компании РОСГОССТРАХ:

([http://www.rgs.ru/products/juristic\\_person/property/rb\\_property/generalinfo/index.wbp](http://www.rgs.ru/products/juristic_person/property/rb_property/generalinfo/index.wbp)).

Таблица 54

Класс покрытия "поименованные риски"	Здания	Оборудование	Товарные запасы
Офисные центры, гостиницы	0,03-0,06%	0,03-0,08%	По запросу
Предприятия торговли	0,03-0,08%	0,04-0,10%	0,05-0,12%
Производственные предприятия	0,04-0,06%	0,04-0,08%	0,04-0,10%

Кроме того, для проверки данного значения на соответствие рыночным величинам, оценщиками было проведено интервью с сотрудниками страховых организаций.

Таблица 55

№ п/п	Эксперт	Компания	Должность	Контактный телефон	Величина расходов на страхование, %
Эксперт 1	Гаймондинов Алексей	ОАО "ГСК "Югория"	Начальник отдела страхования	331-99-33	0,03-0,06%
Эксперт 2	Кайнара Любовь Николаевна	Страховая компания "АльфаСтрахование"	Руководитель агентской группы	(911)990-60-31	0,05-0,06%
Эксперт 3	Королев Геннадий Владимирович	СК "ERGO Русь"	Директор департамента страхования имущественных рисков	705-02-22	Около 0,05%

Указанная выше величина страховых отчислений подтверждается данными опроса представителей других страховых компаний, таким образом, данная величина соответствует среднерыночной и может быть использована в расчетах.

#### Условно-переменные расходы

К переменным относятся расходы, которые связаны со степенью занятости площадей объекта и уровнем предоставляемых услуг.

В данном случае предполагается сдача в аренду здания целиком. Как правило, при заключении договора аренды указывается, что оплата коммунальных услуг будет оплачиваться арендатором дополнительно, в зависимости от интенсивности деятельности арендатора. Вследствие этого в расчетах предполагается, что коммунальные услуги будут оплачиваться арендатором отдельно.

Поэтому в данных расчетах были учтены только следующие расходы собственника:

- затраты на управление объектом (вознаграждение управляющей компании или вознаграждение арендодателю как управляющему);
- прочие расходы (расходы на маркетинг и рекламу).

Обычно затраты на управление находятся на низком уровне. Средняя величина расходов на управление для объектов коммерческой недвижимости составляет по данным обзора в среднем 1-5%, расходы на рекламу составляют порядка 0,05%

Оценщик провел интервьюирование сотрудников управляющих компаний, что позволило Оценщику сделать прогноз величины расходов на управление для зданий, аналогичных оцениваемому.

Таблица 56 Привлеченные эксперты

№ п/п	Эксперт	Компания	Должность	Контактный телефон	В том числе расходы на управление, %	В том числе расходы на рекламу, %
Эксперт 1	Григорьев Михаил	Управляющая компания "ВМБ Траст"	аналитик Департамента исследований и консалтинга	326-78-25	до 3%	0,05-0,1%
Эксперт 2	Спивак Олег	Besar Commercial Property SPb	директор по консалтингу	324-31-31	2-3%	0-0,05%
Эксперт 3	Яковенко Наталья	"МТЛ. Эксплуатация недвижимости"	заместитель генерального директора	335-15-15	3%	Около 0,05%
<b>Среднее значение (округленно), %</b>					<b>3,0%</b>	<b>0,05%</b>

Оценщик принял решение использовать в расчетах величину расходов на управление в размере 3%, а величину расходов на рекламу в размере 0,05%. При этом расходы выражаются в процентах от действительного валового дохода за соответствующий год.

Указанная величина расходов подтверждается данными обзоров, приведенными в разделе 6.3 настоящего отчета.

#### Резерв на замещение

Неотъемлемой частью операционных расходов являются расходы, связанные с необходимостью ремонта или замены быстроизнашивающихся компонентов объекта недвижимости. К ним можно отнести также расходы на текущий ремонт помещений при смене арендаторов, плановую замену инженерных коммуникаций.

Расходы на текущий ремонт здания и систем жизнеобеспечения приняты в размере 1,30% (как среднее значение диапазона) от восстановительной стоимости объекта на основании анализа величины и динамики данной категории расходов для недвижимости рассматриваемого класса. Установлены следующие средние нормы затрат

на текущий ремонт жилых и общественных зданий: для жилых домов - в пределах 0,75-1,0%, а на ремонт общественных зданий - в пределах 1,25-1,35% от восстановительной стоимости зданий в год.<sup>18</sup>

*Определение чистого операционного дохода*

**Чистый операционный доход (ЧОД)** — действительный валовой доход (ДВД) за минусом операционных расходов (ОР).

Расчет производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР},$$

где:

**ДВД** — действительный валовой доход при эксплуатации объекта;

**ОР** — операционные расходы.

*Определение коэффициента капитализации*

Рассчитать коэффициент капитализации методом рыночной экстракции оценщикам не удалось, так как он не обнаружил аналоги, которые бы и предлагались и к продаже и к аренде одновременно.

При оценке объекта, который является амортизируемым, ставка капитализации может быть определена с помощью формулы:

$$R = r + d_0 * SFF(n, i_p),$$

где:

*r* — норма отдачи на капитал, *i<sub>p</sub>* — ставка процента фонда возмещения,

*SFF(n, i<sub>p</sub>)* — фактор фонда возмещения;

*d<sub>0</sub>* — снижение стоимости объекта за *n* лет (амортизируемая часть объекта).

Норма отдачи на капитал (*r*) в выражении представляет собой требуемую норму прибыли на капитал инвестора — ставка дисконтирования.

*Расчет ставки дисконтирования*

Ставка дисконтирования определена в разделе 9.1 настоящего отчета в рамках определения прибыли предпринимателя и составляет 13,40%.

*Ставка рекапитализации* для объекта была рассчитана методом Хоскольда, исходя из предположения, что через 50 лет после окончания прогнозного периода стоимость объекта уменьшится на 100% (объект будет требовать проведения капитального ремонта). Ставка процента для фонда возмещения принята равной безрисковой ставке — 7,42%. Тогда ставка рекапитализации для объекта равна 0,158% (=SFF(7,42%;50лет;0;1)).

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице ниже:

Таблица 57

Показатель	Значение
Ставка дисконтирования, %	13,40%
Фактор фонда возмещения, %	0,158%
Доля стоимости улучшений в общей стоимости объекта недвижимости	74,17%
Коэффициент капитализации, %	13,55%

**Определение текущей стоимости Объектов оценки путем деления величины чистого операционного дохода на коэффициент капитализации**

В предыдущих разделах были определены все необходимые данные для расчета стоимости объектов оценки методом капитализации по расчетным моделям.

Расчет стоимости объекта доходным подходом приведен ниже.

Таблица 58 Расчет стоимости объектов оценки

Исходные данные:	Значение
Общая площадь объекта, кв.м.	2 608,9
Арендопригодная площадь, кв.м.	2 608,9
Заполняемость объекта, %	80,4%
Арендная ставка, рублей за 1 кв.м. в год без НДС и КУ	11 444,0
Площадь земельного участка, кв.м.	3 848,0
Земельный налог, рублей	884 170,54
Стоимость земельного участка, рублей	36 200 000
Результат затратного подхода для здания, рублей	103 951 758
Доля стоимости здания в стоимости единого объекта недвижимости, %	74,17%
<b>Потенциальный валовый доход (PGI), рублей в год</b>	<b>29 856 252</b>
<i>Издержки, нормируемые от ПВД (PGI)</i>	

<sup>18</sup> Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости» СПб: Издательство «МКС», 2003 г., с. 127



<b>Исходные данные:</b>	<b>Значение</b>	
Потери из-за недозагрузки арендаторами, рублей		5 851 825
ПВД с учетом недозагрузки, рублей		24 004 426
Потери из-за неуплаты, % в год	0,00%	
Потери из-за неуплаты, рублей		-
<b>Действительный валовый доход (EGI), рублей</b>		<b>24 004 426</b>
<b>Операционные расходы:</b>		
Эксплуатационные расходы, % от ДВД (EGI)	1,30%	1 418 437
Управление, % от ДВД (EGI)	3%	720 133
Расходы на рекламу, % от ДВД (EGI)	0,05%	12 002
Налог на имущество, % от стоимости объекта	2,20%	2 400 432
Страхование имущества, % от рыночной стоимости объекта	0,05%	72 655
Земельный налог, рублей		884 171
<b>ИТОГО ОР:</b>		<b>5 507 830</b>
Коэффициент ОР, %		23%
<b>Чистый операционный доход, рублей</b>		<b>18 496 596</b>
Коэффициент приведения ЧОД к концу года		1,065
<b>ЧОД, приведенный к концу года, рублей</b>		<b>19 696 632</b>
Ставка дисконтирования, %	13,40%	
Срок экономической жизни, лет	50	
Безрисковая ставка, %	7,42%	
Коэффициент капитализации, %	13,55%	0,158%
Балансовая стоимость объекта, рублей		109 110 545
<b>Результат доходного подхода, рублей, без учета НДС с учетом стоимости ЗУ</b>		<b>145 310 545</b>

Таким образом,

**Стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А**

**полученная доходным подходом, по состоянию на 27.02.2017 г. составляет:**

**145 310 545 рублей без учета НДС.**

## 10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта недвижимости является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи классических подходов к оценке. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав на оцениваемый объект недвижимости на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Это преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Применимость подхода к оценке данного объекта согласно цели оценки.
- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса и предложения.
- Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной стоимости объекта на основе затратного, сравнительного и доходного подходов. Результаты этих подходов представлены в нижеприведенной таблице:

Таблица 59 Результаты расчетов различными подходами

Наименование подхода	Стоимость без учета НДС, руб.
Доходный подход	145 310 545
Сравнительный подход	142 358 839
Затратный подход	140 151 758

Применение принципа наиболее эффективного использования позволяет отнести оцениваемый объект к коммерческому типу недвижимости, одна из отличительных особенностей которых - это способность генерировать доход в течение определенного периода времени. Применение доходного подхода при оценке таких типов недвижимости приводит к объективной оценке рыночной стоимости объектов. Существенным подкреплением результатов, полученных при данном подходе, является достоверность данных, использованных в расчетах, ибо большинство из них связано с нормами бухгалтерской отчетности и тех платежей и затрат, которые уже обрели известную устойчивость и, соответственно, предсказуемость на рынке недвижимости (рыночные арендные ставки, ставки налогов, уровень эксплуатационных расходов и т.д.)

Результат, полученный сравнительным подходом, представляется достаточно надежным в случае активного и стабильного рынка аналогичных объектов недвижимости. Специфическая особенность этого подхода состоит в том, что он является ретроспективным подходом оценки объектов недвижимости, основанным на прошлых событиях и мотивациях как продавца, так и покупателя.

Отсутствие практики открытого доступа к информации о заключенных сделках, а также то, что нет двух полностью идентичных объектов на рынке, снижает достоверность результатов, полученных данным подходом.

Выбор итоговых значений весовых коэффициентов представлен в таблице ниже.

Таблица 60 Определение весовых коэффициентов

№ п/п	Критерий	Баллы		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Применимость подхода к оценке данного объекта	1	5	5
2	Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	1	5	5
3	Способность подхода отразить действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии спроса/предложения	1	5	4
4	Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	1	2	5
5	Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта	1	5	4
	Общее количество баллов	5	22	23
	<b>Итоговые весовые коэффициенты</b>	<b>10,0%</b>	<b>44,0%</b>	<b>46,0%</b>

Таким образом, рыночная стоимость Объекта на дату оценки составляет:

Таблица 61 Расчет итогового значения стоимостей

Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Стоимость комплекса, руб.
Доходный подход	46,0%	145 310 545
Сравнительный подход	44,0%	142 358 839
Затратный подход	10,0%	140 151 758

Наименование подхода	Весовые коэффициенты	Стоимость комплекса, руб.
Согласованная стоимость, руб. без НДС		143 495 915
<b>Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)</b>		<b>143 000 000</b>
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)		36 200 000
Рыночная стоимость улучшений, руб. без учета НДС		106 800 000
<b>Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС</b>		<b>162 224 000</b>
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)		36 200 000
Рыночная стоимость улучшений, руб. с учетом НДС		126 024 000

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

<p align="center"><b>Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А, по состоянию на 27.02.2017 г. составляет:</b></p> <p align="center"><b>143 000 000 (Сто сорок три миллиона) рублей без учета НДС или</b></p> <p align="center"><b>162 224 000 (Сто шестьдесят два миллиона двести двадцать четыре тысячи) рублей с учетом НДС,</b></p> <p align="center"><b>в том числе:</b></p>			
№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммерческой деятельности, общая площадь 3 848 кв. м, кадастровый номер 78:11:0006074:10, адрес (местонахождение) г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А;	36 200 000	36 200 000
2	Культурно-деловой центр, назначение: нежилое, общая площадь 2 608,9 кв. м, кадастровый номер 78:11:6074:10:32, адрес (местонахождение) г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А.	106 800 000	126 024 000
<b>Итого, руб.</b>		<b>143 000 000</b>	<b>162 224 000</b>

## 11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной и ликвидационной стоимостях оцениваемых объектов. Использование или неиспользование результатов оценки при совершении хозяйственных операций с оцениваемым объектом является прерогативой Заказчика.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения. Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов оценки.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо особых интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета;
- Оценщик не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- этот отчет составлен в соответствии с:
  - Федеральным Законом РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
  - Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
  - Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
  - Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
  - Федеральным стандартом оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
  - Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРОО "СПО" в редакции, утвержденными решением Совета Партнерства от 30.09.2015 г. (протокол № 26).
- все материалы, используемые для проведения оценки, находятся в архиве Оценщиков.

<p><b>Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А, по состоянию на 27.02.2017 г. составляет:</b></p> <p><b>143 000 000 (Сто сорок три миллиона) рублей без учета НДС или</b></p> <p><b>162 224 000 (Сто шестьдесят два миллиона двести двадцать четыре тысячи) рублей с учетом НДС,</b></p> <p><b>в том числе:</b></p>			
№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммерческой деятельности, общая площадь 3 848 кв. м, кадастровый номер 78:11:0006074:10, адрес (местонахождение) г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А;	36 200 000	36 200 000
2	Культурно-деловой центр, назначение: нежилое, общая площадь 2 608,9 кв. м, кадастровый номер 78:11:6074:10:32, адрес (местонахождение) г. Санкт-Петербург, ул. Львовская, д. 10, лит. А.	106 800 000	126 024 000
<b>Итого, руб.</b>		<b>143 000 000</b>	<b>162 224 000</b>

**Специалист****отдела оценки недвижимости**\_\_\_\_\_ **Кудзиева М. С.****Старший специалист****отдела оценки недвижимости**\_\_\_\_\_ **Куликова А. Н.**

*Полномочный член саморегулируемой организации -  
Ассоциации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" (CPO Ассоциация  
оценщиков "СПО") (реестр. № 0562 от 04.08.2014 г.)*

**Заместитель генерального директора –  
директор по оценке**

\_\_\_\_\_ **Мизиков Д. Ю.**

## 12. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

### Нормативно-правовая литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Закон РФ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
3. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
4. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
5. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
6. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
7. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков "Сообщество профессионалов оценки" (НП СРОО СПО) в редакции, утвержденной решением Совета Партнерства от 30.09.2015 г. (протокол № 26).

### Литература по оценке недвижимости

8. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. - М.: Дело, 1997г. — 480с.
9. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник "Введение в теорию оценки недвижимости", Москва, 1998г.
10. Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб Питер, 2006 г.
11. Грибовский С. В. Оценка недвижимости. – СПб Маросейка, 2009 г.
12. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., "Дело", 1998.
14. Генри С. Харрисон. "Оценка недвижимости". Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
15. Башкатов В.С., Бузова И.А. Основы оценки стоимости недвижимости. – СПб.: Изд-во СПбГУ, 2005. – 170 с.
16. Генри С. Харрисон. "Оценка недвижимости". Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
17. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993.
18. Анисимова И. Н., Баринов Н. П., Грибовский С. В. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. "Вопросы оценки" - №2, 2004. – с. 2-15.

### 13. ПРИЛОЖЕНИЯ

#### Приложение 1. ИНФОРМАЦИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ, ИСПОЛЬЗОВАННЫМ В РАСЧЕТАХ

Дополнительные характеристики, не указанные в объявлениях, но используемые при проведении оценки, уточнялись по данным интервью с риэлторами. Все объявления о продажах актуальны на дату оценки.

#### Аналоги, использованные для расчета рыночной стоимости земельного участка

##### Аналог № 1

The screenshot shows a real estate listing on the website emis.ru. The main heading is "Продажа под деловую застройку, Василеостровский район, метро Василеостровская, Малый проспект В.О. 54". The listing includes the following details:

- EMIS ID:** 010000
- Дата:** создана 24.05.2016, изменена 05.12.2016
- Адрес:** Санкт-Петербург адм.к. Василеостровский Малый пр. 54
- Метро:** Василеостровская 540 м, 1100 м
- Тип объекта:** Земельный участок
- Назначение:** под деловую застройку
- Важные нюансы:** ОЗФАС, Соплад, Бюджетные услуги, Банк, Агробизнес
- Цена:** от — 23 000 тыс. руб.
- Общая площадь:** 14800 кв.м.
- Земля:** —
- Юридический статус:** Собственность
- Вид:** общ. с/услуги
- Этаж:** —
- Состояние:** Хорошее
- Инженерные коммуникации:** есть
- Водоснабжение:** есть
- Канализация:** есть
- Электроснабжение:** есть

Additional information includes "Примечание: 89112300372 земель в центре Васильевского острова для деловой коммерческой объекты" and "Агент: Русская ГИ". The listing also features a photo of the plot and a sidebar with navigation options and promotional banners for "СТРАШНЫЕ КВАРТИРЫ В ЦЕНТРЕ ГОРОДА" and "ЖИЛИШНЫЙ ПРОЕКТ 18-19 февраля".

Аналог № 2

The screenshot shows a real estate listing on theproperty.ru. The main listing is for the sale of land in the Vyborg district, near the intersection of Parnas street and Prospekt Engelsa. The price is 40,000,000 rubles. The listing includes a detailed map, a satellite view, and a large text block describing the site's location, infrastructure, and potential. To the right, there are several smaller listings for office spaces and apartments in various districts of Saint Petersburg. The website header includes navigation links for 'Аренда', 'Продажа', 'Бизнес-центры', and 'ЦД и ТК'.

Аналог № 3

The screenshot shows a real estate advertisement for a property in the Primoreyskiy district. The ad includes a photo of the property, a detailed description of the site's location and infrastructure, and contact information for the agent. The price is 30,000,000 rubles. The ad also features several promotional banners, including one for 'Страшные квартиры в центре города' and another for 'Доступные цены от надежных застройщиков'. The website header includes navigation links for 'Анализ рынка', 'Аренда и продажа', and 'Объекты для'.



## Аналог № 4

theproperty

АРЕНДА ПРОДАЖА БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ ЦИАН.РФ

Продажа земли — Южное шоссе д.49, Санкт-Петербург

Цена объекта: 35 000 000 руб. / 595 000 \$ / 525 000 € / 455 000 £

ИЗМЕР

Район: Южное шоссе

Муниципальный район: Южное шоссе

Площадь: 2 700 кв. м

Тип сделки: Продажа

Объект: Земельный участок

Дополнительная информация

Земельный участок — один из лучших объектов для размещения объектов недвижимости в ЮЗ СЗФО. Любая возможность развития. Имеет выделенную мощность. Планировка 1:500. Выделенная электрическая мощность 750 кВт, тепло - 1 МВт, газ 0,564 тыс.т./год. 2-х этажное здание, высота лотков до 10 м.

Возможности: Автобизнес, Офис, Общепит, Магазины, Помещение свободного назначения, Бытовые услуги, Банк, Почтовый бизнес, Юр.статус владельца - Собственность, Коммунация (Есть водоснаб, электроснаб, теплоснаб каналы). Продается ОСЗ 5580 м2 расположенное на земельном участке 1,7 га. Площадь застройки 4807 м2, полезная площадь 4800 м2, длина линии фасада 10,6 м. Выделенная мощность: электричество 750 кВт, тепло - 1 МВт, газ 0,564 тыс.т./год. 2-х этажное здание, высота лотков до 10 м. Объект введен в эксплуатацию. Территория благоустроена. На объекте смонтировано все подземно-транспортное оборудование СТО и складское оборудование. Есть возможность эксплуатации здания под другие цели: объекты торговли, общественного питания, гостиницы и т.д. (официально согласовано). ENLS ID 655438

Ваш Дом

+7 812 948-35-89

Показать фотогалерею, что можно увидеть на объекте

## АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

## Аналог №1

Надежный | https://spb.cian.ru/objekty/immunitat/129129954/

Санкт-Петербург, район округ № 15, Суздальский просп.

Показать на карте

Девятиэтаж., 7 этаж на первом

400 000 000 руб.

71 681 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

О здании

Общая площадь: 5 580 м²

Этажей в здании: 2

Возможности: Автобизнес, Офис, Общепит, Магазины, Помещение свободного назначения, Бытовые услуги, Банк, Почтовый бизнес, Юр.статус владельца - Собственность, Коммунация (Есть водоснаб, электроснаб, теплоснаб каналы). Продается ОСЗ 5580 м2 расположенное на земельном участке 1,7 га. Площадь застройки 4807 м2, полезная площадь 4800 м2, длина линии фасада 10,6 м. Выделенная мощность: электричество 750 кВт, тепло - 1 МВт, газ 0,564 тыс.т./год. 2-х этажное здание, высота лотков до 10 м. Объект введен в эксплуатацию. Территория благоустроена. На объекте смонтировано все подземно-транспортное оборудование СТО и складское оборудование. Есть возможность эксплуатации здания под другие цели: объекты торговли, общественного питания, гостиницы и т.д. (официально согласовано). ENLS ID 655438

Ваш Дом

+7 812 948-35-89

Показать фотогалерею, что можно увидеть на объекте

ЦИАН ID 10805148

В ходе интервью с риелтором было выяснено, что состояние внутренних помещений объекта-аналога "нормальное".

## Аналог №2

www.emls.ru/fubinfo/5/701553.html

### Продажа автобизнеса, Красногвардейский район, метро Ладужская, проспект Энергетиков

Описание Фото Карта

**EMLS ID:** 701553  
**Дата введения:** 16.12.2016, изменена 07.02.2017  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц. Красногвардейский Энергетиков пр.  
**Метро:** Ладужская А 2000 м  
**Тип объекта:** Отдельно стоящее здание  
**Назначение:** Автобизнес

**Цена:** пр. – 200 000 тыс. руб.

**Общая площадь:** 2000 0 кв. м.  
**Этаж:** –  
**Юридический статус:** Собственность  
**Ввод общ. с узлами:**  
**Этаж:** 1  
**Состояние:** Хорошее  
**Телефонные линии:** есть  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть  
**Электроснабжение:** есть

**Примечание**

Предлагается к продаже здание автоцентра на земельном участке 13306.00 м<sup>2</sup>, участок в собственности. Здание одноэтажное - 2000 м<sup>2</sup>, ш.л.рука - 584 м<sup>2</sup>, сервисная зона - 700 м<sup>2</sup>, включая зону приема, 16 рабочих мест, вспомогательные зоны Склад, туалетов - 200 м<sup>2</sup>, отдельные помещения - 630 м<sup>2</sup>, парковка для клиентов на 30 автомобилей, оград. ограждение автомобилей на 100 машин-мест. Выделенные мощности: электроэнергия - 150 кВт, теплоснабжение 2196.6 Гкал/год.

**Агент:** Тарас Сергей Евгеньевич  
**Агентство:** БрокерЪ Недвижимость  
**Телефон:** +7 812 612-03-04

Агент Меню Объекты дня Агент дня





## Аналог №3

www.emls.ru/fubinfo/5/638242.html?fubn\_source=emls\_id

### Продажа производства, Фрунзенский район, метро Волковская, Камчатская улица 5-7

Описание Фото Карта

**EMLS ID:** 638242  
**Дата введения:** 14.12.2016, изменена 20.02.2017  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц. Фрунзенский Камчатская ул. 5-7  
**Метро:** Волковская А 900 м  
**Тип объекта:** Отдельно стоящее здание  
**Назначение:** Производство

**Цена:** пр. – 450 000 тыс. руб.




**Общая площадь:** 5535 0 кв. м.  
**Этаж:** –  
**Юридический статус:** Влад.  
**Ввод общ. с узлами:**  
**Этаж:** 1  
**Состояние:**  
**Телефонные линии:**  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть  
**Электроснабжение:** есть

**Примечание**

836-21-06, 1-30 Продается автосалон с автосервисом, площадь здания автосалона 710 кв.м., площадь здания автосервиса 4825 кв.м., площадь земельного участка 5535 кв.м. Возможна продажа как индивидуального комплекса, так и бизнеса в целом.

**Агент:** Евдокимов Д.  
**Агентство:** Колетъ  
**Телефон:** +7 812 460-88-88

Агент Меню Объекты дня Агент дня

В результате интервью с риелтором было выяснено, что площадь земельного участка, на котором расположен объект-аналог, составляет 5935 кв.м, а также имеется подключение к следующим коммуникациям: отопление, водоснабжение, канализация, электричество.

## Аналог №4

www.emls.ru/f/obj/5/527984.html#photo3

### Продажа автобизнеса, Московский район, метро Московские ворота, Цветочная улица 16

Описание Фото Карта

**Агент:** Павел М.Б.  
**Агентство:** Насушный сад  
**Телефон:** +7 812 024-65-85

**EMLS ID:** 02984  
**Дата:** создана 10.08.2014, изменена 08.02.2017  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц. Московский Цветочная ул., 16  
**Метро:** Московские ворота (линия 10км) > 600 м  
**Тип объекта:** Специально спроектированное здание  
**Назначение:** Автобизнес  
**Возможности:** Служб. Производство, Магазины, Помещения свободного назначения, Бытовые услуги  
**Цена:** от ~ 160 000 тыс. руб.  
**Общая площадь:** 2000.0 кв. м  
**Земля:** 0.3 Га  
**Юридический статус:** Собственность  
**Вход:** от д. с улицы  
**Этажи:** 1  
**Этажи:** 2  
**Сост. помещения:** Евро  
**Телефония:** есть  
**Лифты:** нет  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть  
**Электроснабжение:** есть  
**Лифты:** нет  
**Ж/Д пути:** нет

**Примечание**

ЗДАНИЕ ПОСТРОЕНО ФИНСКОЙ КОМПАНИЕЙ В 2001г. в отличном техническом состоянии, этаж 160квт, собственная территория, возможное использование

Автосалон, Производство с выставочным комплексом, Банк, Склад, Автопарк

Возможна сдача в аренду с длительными выкупами, возможна распродажа. Возможен Торг.

**Агент:** Павел М.Б.  
**Агентство:** Насушный сад  
**Телефон:** +7 812 024-65-85





**Расположение от метро:**  
 (60) Московские ворота 600 метров

В результате интервью с риелтором было выяснено, что площадь объекта составляет 1985 кв.м.

## АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ СТАВКИ

## Аналог №1

www.emls.ru/hub/ru/700001633.html

### Аренда магазина, Фрунзенский район, метро Бухарестская, Софийская улица 2

Описание Фото Карта

**EMLS ID:** 700001633  
**Дата введения:** 29.04.2016, **изменена:** 06.02.2017  
**Адрес:** Санкт-Петербург, адм.ц., Фрунзенский район, Софийская ул., 2  
**Метро:** Бухарестская (пеш 10м) ≈ 940 м.  
**Тип объекта:** Помещение в нежилом здании  
**Назначение:** Магазин  
**Возм.назначение:** Автобизнес  
**Цена ар.:** – 1 200 руб./м в мес.  
**Общая площадь:** 563,9 кв.м  
**Этаж:** –  
**Юридический статус:** Собственность  
**Площадь:**  
**Этаж:** 2  
**Этаж:** 2  
**Состояние:** Хорошее  
**Телефонные линии:** есть  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть  
**Электроснабжение:** есть  
**Лифты:** нет  
**Ж/Д пути:** нет

**Агент:** Соловьев К. А.  
**Агентство:** Городской Центр Недвижимости  
**Телефон офиса:** +7 812 777-94-60  
**Телефон агента:** +7 821 330-66-20

**Примечание:**  
 Аренда от собственника без комиссии. Предлагается в аренду здание под АВТОСАЛОН, СТО, МАГАЗИН АВТОЗАПЧАСТЕЙ, 2009 год постройки. Общая площадь здания – 563,9 кв.м. Здание высотой 16м. Здание состоит из 4-х взаимосвязанных блоков, компоновка и отделкой фасада решены как единое целое. Каждый автоцентр разделен на две половинки – торговую и сервисную. Объект помидан расположен на автосервисной улице. В торговом зале расположены кассово-расчетные помиданы. Современная отделка торговых залов, технический этаж, отдельные помиданы. Мощность электроснабжения не менее 250 кВт. Раздельный учет энергоресурсов для каждого салона и кладовки. Система кондиционирования. Перед фасадом салона имеется гостевой парковка, парковка выданы сервисные автомобили и парковка новых автомобилей, общей площадью 4 400 кв.м. 9521330620 Berlin

**Агент:** Соловьев К. А.  
**Агентство:** Городской Центр Недвижимости  
**Телефон офиса:** +7 812 777-94-60  
**Телефон агента:** +7 821 330-66-20

**Расположение от метро:**

Бухарестская	940 метров
Возлеводная	1580 метров
Международная	2100 метров
Елизаветинская	2470 метров
Обводный Канал	3370 метров

## Аналог №2

www.ams.ru/fullinfo/5/706130.html

## Продажа, аренда автобизнеса, Приморский район, метро Комендантский проспект, Парашютная улица 39

Описание Фото Карта

Агент: Павел А.  
Агентство: Richness Realty  
Телефон: +7 812 340-00-48

**EMLS ID:** 706130  
**Дата:** выдана 30.01.2017, изменена 15.02.2017  
**Адрес:** Санкт-Петербург, адм.ц. Приморский, Парашютная ул., 39  
**Метро:** Комендантский пр. А 1600 м

**Тип объекта:** Отдельно стоящее здание  
**Назначение:** Автобизнес  
**Возм. назначения:** Производство, Склад, Магазин, Помещение свободного назначения

**Цена:** 40 – 350 руб./м в мес.  
пр. – 390 000 тыс. руб.

**Общая площадь:** 4122.0 кв.м  
**Земля:** 1 Га

**Юридический статус:** Собственность  
**Ввод:** Несколько вкл. в/д  
**Этаж:** 1  
**Этажи:** 2

**Сист. позиционг:** Телефонные линии:  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть  
**Электроснабжение:** есть

**Примечание**

Предлагается в продажу отдельно стоящее здание, расположенное по адресу Парашютная 39

Здание стоит на территории 0.3 Га (Всего 1 Га) отделка чистовая, без ремонта, под авто-салон и т.д.

Выдано 201 кВт  
Степень центральная  
Все системы выполнены согласно проекту, асфальт  
Возможна сдача в аренду:  
1 этаж +1000 р. за м2 (3200м2)  
2 этаж +800 р. за м2.  
Всего 2 коды/выноса  
Земелье.

Агент: Павел А.  
Агентство: Richness Realty  
Телефон: +7 812 340-00-48

Расположение от метро:

(M)	Комендантский пр.	1600 метров
(M)	Пискаревский	2870 метров
(M)	Удельный	2935 метров
(M)	Сарко	3580 метров
(M)	Старая Деревня	3740 метров

МЕНЮ

- Торговые Аренда (около)
- Продажа квартир
- Продажа домов
- Аренда квартир и домов
- Аренда коттеджей и дач
- Внеочередная регистрация домов и квартир
- Копирование паспортов
- Копирование документов
- Банковские услуги
- Торговые помещения
- Зарплатная бухгалтерия
- Аренда в склад
- Цены на недвижимость
- Юридическая консультация
- Оформление ипотеки
- Финансирование
- Судебные услуги
- Клиентская служба
- Курсы для риэлторов
- Новости

История сделок

3.4 кв. м. Междомелье (отдел. вкл. 45.30 кв. м. 3) (0 кв. м. общедост. земли)

АГЕНТ ДНЯ

## Аналог №3


← → ↻ 📍 LLC Strategiya Rosta [RU] | <https://www.biboss.ru/obj/1289177> 4/5 Сообщения Мэри

## Аренда магазина, 1600 м<sup>2</sup>, Плюстровский проспект 59


Написать сообщение

**Площадь: 1600 м<sup>2</sup>**  
 Цена аренды: 1 990 000 руб./мес.  
 Цена: 1 244 руб./м<sup>2</sup>/мес

📍 Плюстровский проспект, 59, Санкт-Петербург, Россия  
 📍 м. Лесная (15 мин.)



**Контактные данные:**  
 +7 (961) 800-52-82  
 Пожалуйста, свяжитесь с нами, что бы узнать это объявление на БИБОСС



### Аренда

Дополнительные параметры аренды: возможно изменение целевого назначения помещений, возможны индивидуальные дополнительные условия аренды, есть возможность производить перепланировку помещений, предоставление юридического адреса

### Об объекте

Район	Калининский
Телекоммуникации	интернет
Выделенная энергетическая мощность	100 кВт
Безопасность	круглосуточный пункт охраны, охранная сигнализация
Вентиляция и кондиционирование	кондиционеры в отдельных помещениях
Система пожаротушения	пожарная сигнализация
Подведено водоснабжение и канализация	

### Описание объекта

На прямую от собственника сдаем 1664 м<sup>2</sup> для организации дилерского центра, готовый автосалон: шоурум 650 м<sup>2</sup>, 5 просторных кабинетов на первом этаже (отдел продаж, кредит, страхование, лизинг), помещение хостес, 2 с/узла, Подъемно-секционные ворота, на втором этаже-второй свет, 9 кабинетов, 2 с/узла, зона кафе 100м<sup>2</sup> + пищеблок, раздевалки, душевые и т.д., просторная парковка, отличное состояние.

В ходе интервью с риелтором было выяснено, что парковка перед зданием рассчитана на 250-300 машиномест.

## Приложение 2. Копии документов, предоставленные Заказчиком



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)

**СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Санкт-Петербург

повторное, взамен свидетельства: 01.12.2008

09.06.2015

Дата выдачи:

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка в процессе приватизации №5121-ЗУ от 15.10.2008

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Кристалл", ИНН: 7814126245, ОГРН: 1037832021105

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:11:0006074:10

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения объектов коммерческой деятельности, общая площадь 3848 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Львовская улица, д.10, лит.А

Существующие ограничения (обременения) права: III пояс зоны санитарной охраны подземного источника-3848 кв.м., Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений-6 кв.м., Охранная зона тепловых сетей-16 кв.м., Охранная зона тепловых сетей-927 кв.м., ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0612/2008-339

Государственный регистратор

*Наиз*

(подпись, м.п.)

78-78-01/0612/2008-339



Найденев П.М.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

повторное, взамен свидетельства: серия 78-АГ № 018796, дата выдачи 30.10.2007;  
серия 78-АЖ № 433063, дата выдачи 07.12.2011

**Дата выдачи:** "29" ноября 2013 года

**Документы-основания:** • Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях №00/ЗК-03432(07) от 25.06.2004

- Постановление Правительства Санкт-Петербурга №378 от 09.03.2004
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга №593 от 16.05.2006
- Дополнительное соглашение №2 от 28.06.2006
- Дополнительное соглашение №3 от 01.12.2006
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-0207в-2007 от 19.01.2007
- Протокол исполнения обязательств от 27.09.2007

**Субъект (субъекты) права:** Общество с ограниченной ответственностью "Кристалл", ИНН: 7814126245, ОГРН: 1037832021105, дата гос.регистрации: 05.03.2002, наименование регистрирующего органа: Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга, КПП: 781401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Санкт-Петербург, Львовская улица, д.10, лит. А

**Вид права:** Собственность

**Объект права:** Культурно-деловой центр, назначение: нежилое, 2 (кроме того мезонин-надстройка) - этажный, общая площадь 2608,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Львовская улица, д.10, лит.А

**Кадастровый (или условный) номер:** 78:11:0006074:2021

**Существующие ограничения (обременения) права:** ипотека, ипотека, ипотека  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" октября 2007 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0519/2007-465

**Регистратор** Иванова С.В.

78 - А Ж 182260

159



КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства


Лист №	1	Всего листов:	2
--------	---	---------------	---

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

*21" июля 2014 г. № 78/201/14-187397	
Кадастровый номер:	78:11:0006074:2021
Номер кадастрового квартала:	78:11:0006074
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	г. Санкт-Петербург, Львовская улица, дом 10, литера А		
2	Основная характеристика:	площадь	2608,9	кв.м
		(тип)	(значение)	(единица измерения)
	степень готовности объекта незавершенного строительства (%)	—		
3	Назначение:	Нежилое здание		
4	Этажность:	2,мезонин-надстройка	—	
		количество этажей	количество подземных этажей	
5	Материал стен:	Из прочих материалов		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	2007		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	104111319,91		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	78:11:6074:10:32, литера А		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу		

Зам. начальника отдела предоставления сведений №2		Е. В. Шувапова
(полное наименование должности)	(подпись)	(инициалы, фамилия)



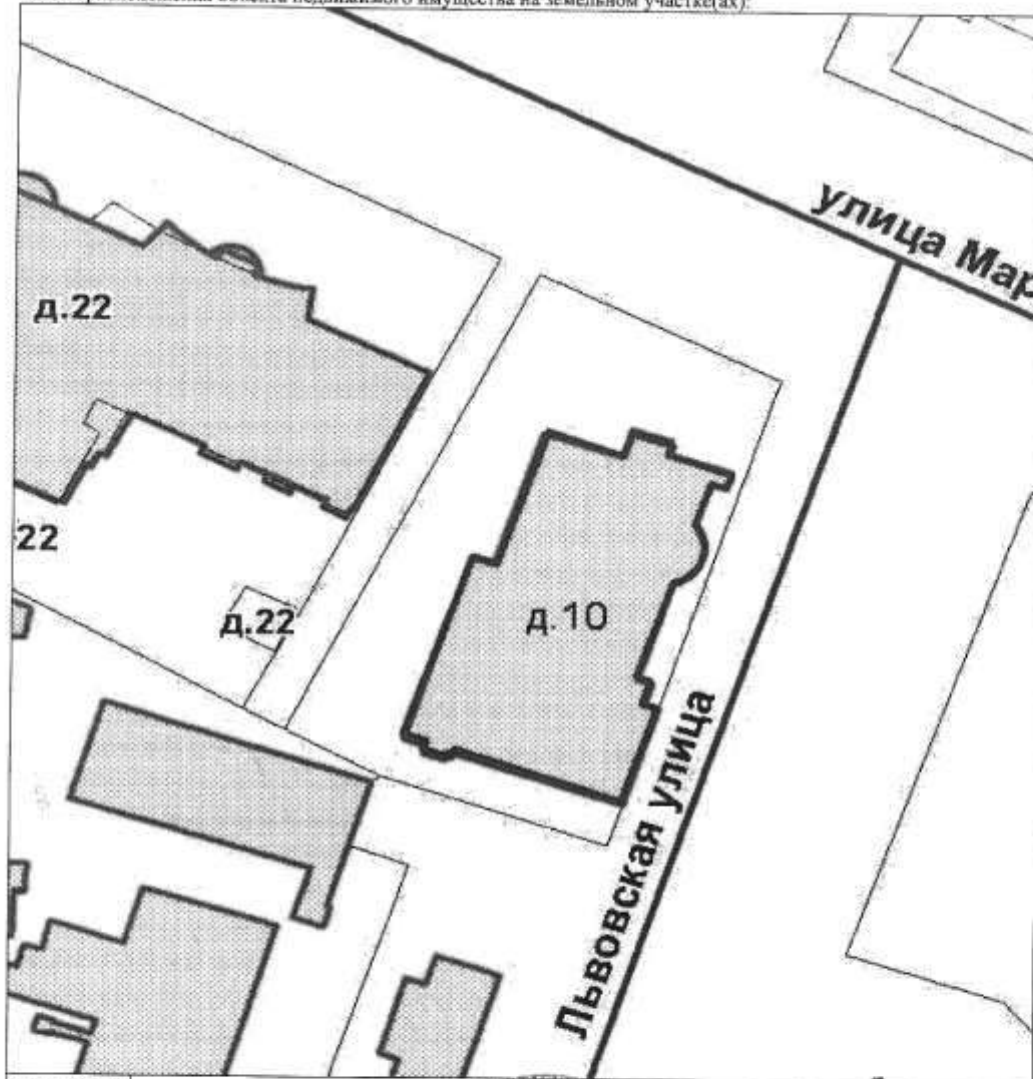
7

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

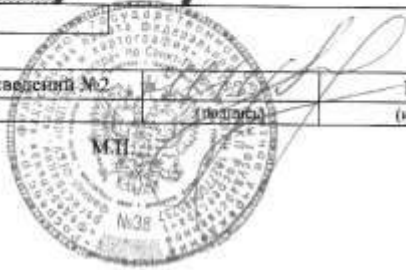
Здания (вид объекта недвижимого имущества)			
Лист №	2	Всего листов:	2
"21" июля 2014 г. № 78/201/14-187397			
Кадастровый номер:		78:11:0006074:2021	

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



Масштаб 1:

Зам. начальника отдела предоставления сведений №2 (полное наименование должности)	Е. В. Шувалова (инициалы, фамилия)
--	---------------------------------------



филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" августа 2014 г. № 78/201/14-2/17205

1	Кадастровый номер: 78:11:0006074:10	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 78:11:0006074				
5	Общие сведения				
5	Предшествующие номера: 78:6074:3001				
6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 18.03.2008				
7	—				
8	Местоположение: г. Санкт-Петербург, Львовская улица, дом 10, литера А				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для размещения объектов коммерческой деятельности				
11	Площадь: 3848 +/- 22 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 58944702.96				
Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права	Особые отметки	Документ	
13	Общество с ограниченной ответственностью "Кристалл"	Собственность	—	—	
14	Особые отметки: Кадастровый номер 78:11:6074:10 равнозначен кадастровому номеру 78:11:0006074:10. Предыдущий кадастровый номер 78:6074:3001 равнозначен кадастровому номеру 78:11:0006074:3001.				
15	Сведения о природных объектах:				
	16.1	Номера образованных участков: 78:11:0006074:10			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 78:6074:3001			
16	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —				
	16.4	Земельные участки			

ИНЖЕНЕР

(подпись и должность)

Д. В. Штода  
(инициалы, фамилия)

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

"15" августа 2014 г. № 78/201/14-2/17205

1	2	3	Всего листов: 2
<p>Кадастровый номер: 78:11:0006074:10                      План (чертеж, схема) земельного участка</p>	<p>2</p>	<p>Лист № 2</p>	<p>3</p>
<p>5</p>	<p>Масштаб 1:900</p>		

Условные знаки: —

**Д. В. Шгода**  
(инициал, фамилия)

**М.П.**  
(подпись)

**ИЖСВЕР**  
(инициалы должности)

КП.3

## КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"15" августа 2014 г. № 78/201/14-217205

1		Кадастровый номер: 78:11:0006074:10		2	3	4	5
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	2	3	4	5			
1	2	927	Охранная зона тепловых сетей	—			
2	3	6	Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений	—			
3	4	16	Охранная зона тепловых сетей	—			
4	5	3848	III пояс зоны санитарной охраны подземного источника водоснабжения	—			
5	—	весь	Ипотека	Банк ВТБ (открытое акционерное общество)			
6	—	весь	Ипотека	Банк ВТБ (открытое акционерное общество)			
7	—	весь	Ипотека	Банк ВТБ (открытое акционерное общество)			
8	—	весь	Ипотека	Банк ВТБ (открытое акционерное общество)			
9	—	весь	Ипотека	Банк ВТБ (открытое акционерное общество)			

Инженер  
(подпись)

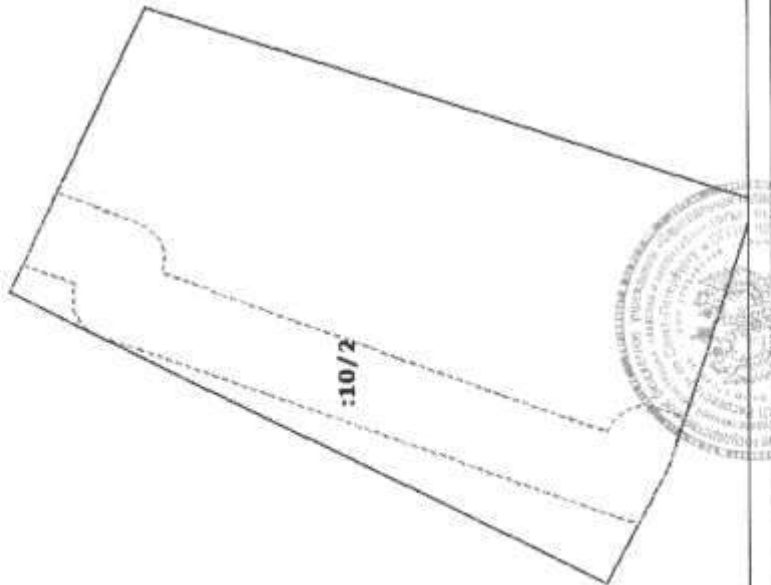


(подпись)

Д. В. Штода  
(подпись, фамилия)

КП.4

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 "15" августа 2014 г. № 78:201/14-2/17205

1	Кадастровый номер: 78:11:0006074:10	2	Лист № 4	3	Всего листов: 7
Учетный номер части: 78:11:0006074:10/2					
<p>План (чертеж, схема) части земельного участка</p> 					
5	Масштаб 1:800				

**Д. В. Штове**  
 (подпись, фамилия)

**И. И. Штове**  
 (подпись)

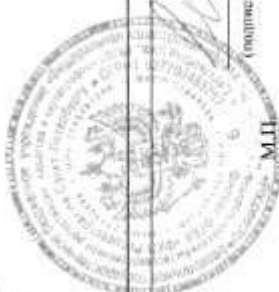
**И. И. Штове**  
 (наименование должности)

КП.4

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
"15" августа 2014 г. № 78:201/14-217205

<b>1</b>	Кадастровый номер: 78:11:0006074:10 План (чертеж, схема) части земельного участка	<b>2</b>	Лист № 5	<b>3</b>	Всего листов: 7
Учетный номер засти: 78:11:0006074:10/3					

:10/3



(подпись)

<b>5</b>	Масштаб 1:200				
----------	---------------	--	--	--	--

**ПОЖЕНЕВ**  
(инициалы, фамилия)

**Д. В. Широга**  
(инициалы, фамилия)

КП.4

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 "15" августа 2014 г. № 78:20/14-217205

1	Кадастровый номер: 78:11:0006074:10	2	Лист № 6	3	Всего листов: 7
План (чертеж, схема) части земельного участка					
					
5	Масштаб 1:100				

**Д. В. Штода**  
 (инициалы, фамилия)



**ПОКРЕЩЕВ**  
 (полное наименование должности)



КЦЛ-4

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
 "15" августа 2014 г. № 78/201/14-21/205

1	Кадастровый номер: 78:11:0006074:10	2	Лист № 7	3	Всего листов: 7
Учетный номер части: 78:11:0006074:10/5					
<p style="text-align: center;">4</p> 					
5	Масштаб 1:900				



**Д. В. Штола**  
 (инициалы, фамилия)

**ИНЖЕНЕР**  
 (полное наименование должности)

### КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение: г. Санкт-Петербург, Львовская улица, дом 10, литера А

Категория земель: земли населенных пунктов

Разрешенное использование: для размещения объектов коммерческой деятельности

Способ образования: первичное формирование, слияние, разделение, иные способы

Площадь: 3848 кв. м.

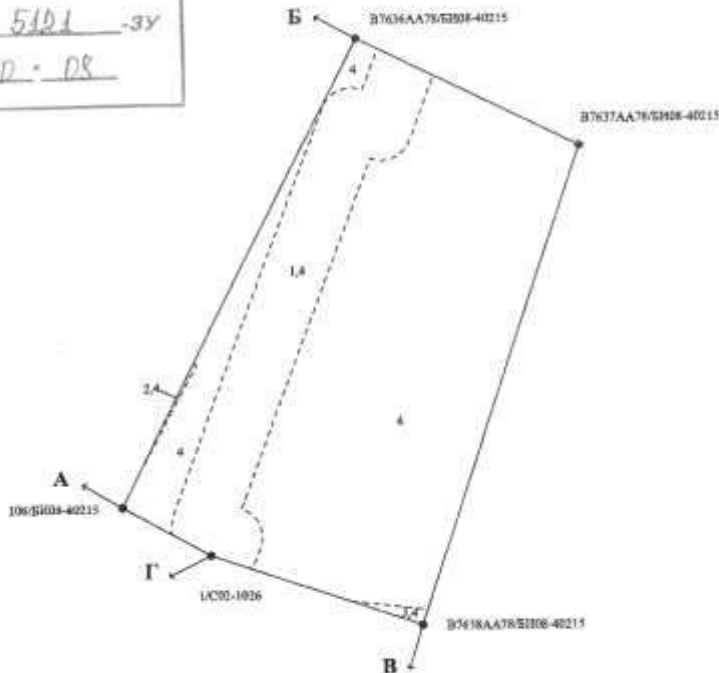
Кадастровый номер

78:11:6074:10

Предыдущий кадастровый номер

78:6074:3001

ПРИЛОЖЕНИЕ \_\_\_\_\_  
к Договору № 5101 -ЗУ  
от 15.10.08



М 1:1000

Описание границ земельного участка:

От А до Б - земли, не прошедшие кадастровый учет

От Б до В - земли общего пользования

От В до Г - земли, не прошедшие кадастровый учет

От Г до А - земельный участок 78:11:6074:6

Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв. м.)
1	Охранная зона тепловых сетей	927
2	Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений	6
3	Охранная зона тепловых сетей	16
4	III пояс зоны санитарной охраны подземного источника водоснабжения	3848

Особые отметки:



### КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение: г. Санкт-Петербург, Львовская улица, дом 10, литера А  
 Категория земель: земли населенных пунктов  
 Разрешенное использование: для размещения объектов коммерческой деятельности  
 Способ образования: первичное формирование, слияние, разделение, иные способы

Площадь: 3848 кв.м.

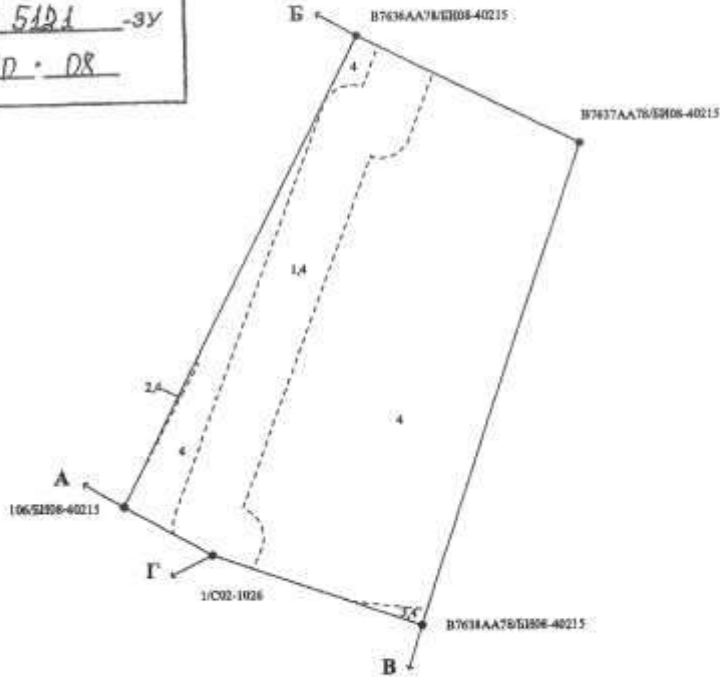
Кадастровый номер

78:11:6074:10

Предыдущий кадастровый номер

78:6074:3001

ПРИЛОЖЕНИЕ \_\_\_\_\_  
 к Договору № 5121 -ЗУ  
 от 15.10.08



М 1:1000

Описание границ земельного участка:

- От А до Б - земли, не прошедшие кадастровый учет
- От Б до В - земли общего пользования
- От В до Г - земли, не прошедшие кадастровый учет
- От Г до А - земельный участок 78:11:6074:6

Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв.м.)
1	Охранная зона тепловых сетей	927
2	Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений	6
3	Охранная зона тепловых сетей	16
4	III пояс зоны санитарной охраны подземного источника водоснабжения	3848

Особые отметки:



зам. ген. директора ООО «ГЦО»  
 ЛЕТУНОВ В.С.  
 (подпись)  
 Фамилия И.О.)

2008 г.



зам. ген. директора ООО «ГЦО»  
 Санкт-Петербург (подпись)  
 ООО «БКИ»  
 М.П.  
 « 29 »

2008 г.



зам. начальника районного отдела  
 по земельным ресурсам  
 и землеустройству Санкт-Петербурга  
 районный отдел (подпись)  
 М.П. Пахомова

2008 г.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ  
НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Красногвардейского района

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание: Культурно-деловой центр  
район: Красногвардейский  
город: Санкт-Петербург  
улица (пер.): Львовская улица, дом 10, литера А

Квартал №  
Инвентарный № 06/01-984



IV. Общие сведения

Назначение: ИЖС  
 Использование: Культурно-просветительское  
 Количество мест (местность): \_\_\_\_\_  
 а) Общая площадь: 2608,9 кв. м.  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

V. Исчисление площадей и объемов зданий и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площади по паражному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	Основное строение 1, 2	$18,17 \times 24,70 + 26,27 \times 6,80$	1304,4	8,93	11648
А	1, 2 этаж	$3,14 \times (4,6)^2 / 4$	111,2	11,33	1260
А	мезонин	$4,31 \times 7,34$	31,6	3,20	101
а1	веранда		25,4		
а2	павильон		6,6		
а3	павильон		25,0		
а4	павильон		116,4		
а5	рынок		112,6		
	Итого по строению:		1590,4		13009

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их класса

Литера: А Год постройки: 2007 Число этажей: 2, кроме того: мезонин-высстройка  
 Группа капитальности: I Вид внутренней отделки:

№ этажа	Наименование конструктивных элементов	Специальные конструктивные элементы (материал, отделка, и прочее)	Техническое состояние (оценка, трещины, гниль и т.п.)	Удельная масса конструкций	Площадь в процентах к общей в процентах	Удельный вес конструкций	Класс в процентах	Процент в %	Процент в %
1	Фундаменты	3 Буронабивной свайно-блочно-раббитый монолитный фундамент	4 Массив фундамента в хорошем состоянии	4	8	8	8	8	0,40
2	Стены и перегородки	4 Панельный монолитный железобетонный	5 Отсутствие трещин, гниль и другие повреждения	11	11	11	11	11	0,55
3	перегородки	5 Монолитный железобетонный	6 Отсутствие трещин, гниль и другие повреждения	21	25	25	25	5	1,25
4	Крыша	6 Кровля - металлочерепица	7 Отсутствие трещин, гниль и другие повреждения	6	6	6	6	6	0,30
5	Полы	7 Плиточный	8 Отсутствие трещин, гниль и другие повреждения	8	8	8	8	8	0,40
6	Остатки	8 Остатки	9 Отсутствие трещин, гниль и другие повреждения	17	17	17	17	3	0,85
7	Внутренняя отделка	9 Покраска потолка, обрешетка, обшивка гипсокартоном	10 Отсутствие трещин, гниль и другие повреждения	9	9	9	9	3	0,45
8	Отделочные работы	10 Отделочные работы	11 Отсутствие трещин, гниль и другие повреждения	12	12	12	12	5	0,60
9	Прочие работы	11 Прочие работы	12 Отсутствие трещин, гниль и другие повреждения	100	100	100	100	100	5,00

Процент износа, принятый в 100 по формуле:  $(100 - 100) / 100 = 0\%$   
 процент износа:  $100 - 5,00 = 95,00\%$   
 умножить на (стр.7)  $95,00 \times 5,00 = 475,00$

**VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа**

Директ: \_\_\_\_\_ Год постройки: \_\_\_\_\_ Число этажей: \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности: \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	3	4	5	6	7	8	9
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние (раскв., трещины, отслаив. и т.п.)	Указание коэф. конструктивного износа	Потеря в усл. кв. м	Указание вес конструкт. элементов	Указание в %	Процент износа в %	Итого
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка б. Перегородки в. Полы							
3	Прокладки							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Окна							
7	Двери							
8	Внутренняя отделка							
9	Сквозно-технические и санитарные стояки							
10	Прочие работы							
							Итого	100

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{D \times 100}{100}$  — %  
 D — суммарный вес (стр. 7)

**VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа**

Директ: \_\_\_\_\_ Год постройки: \_\_\_\_\_ Число этажей: \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности: \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки: \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	3	4	5	6	7	8	9
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Техническое состояние (раскв., трещины, отслаив. и т.п.)	Указание коэф. конструктивного износа	Потеря в усл. кв. м	Указание вес конструкт. элементов	Указание в %	Процент износа в %	Итого
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка б. Перегородки в. Полы							
3	Прокладки							
4	Крыша							
5	Полы							
6	Окна							
7	Двери							
8	Внутренняя отделка							
9	Сквозно-технические и санитарные стояки							
10	Прочие работы							
							Итого	100

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{D \times 100}{100}$  — %  
 D — суммарный вес (стр. 7)





ХIII. Отражения и сооружения (замошеники) на участке

вид	Назначение объектов и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ строения	Мерки	Классификация по виду	Возраст, лет	Стоимость, руб.	Возраст, лет	Стоимость, руб.
			длина (м)	ширина (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные инстр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действ. стоимость	восстанов. стоимость	действ. стоимость	восстанов. стоимость	действ. стоимость	восстанов. стоимость	действ. стоимость
1969	241074	238570			251074		251074	238570
2012	34413921	33071183			34413921		34413921	33071183

« 23 » июля 2012 г.  
 « 23 » июля 2012 г.  
 « 23 » июля 2012 г.



(Иропашиниченко М.В.)  
 (Паш С.А.)  
 Главный инженер ГУП «ГУИВОН» ПИБ Красногвардейского района  
 (Е.Н. Лукинцово)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования			
Объектив			
Проверки			
Начальник			

К сведениям владельца здания

1. Обо всех случаях переустройства здания или проведения дополнительных работ владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.
2. В целях учета происшедших изменений здания обследуется каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).
3. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации, произведенных в зданиях и земельных участках изменений описывается владельцами по талонам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.
4. Задолженность, не погашенная в установленный срок взимается в соответствии с приказом (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497).



Фидцлва ГУП «ГУИОН» ПИИЕ Крестовозародковскато района  
 Ведомость помещений и их площадей  
 Приложение к поэтажному плану  
 Адрес: г. Санкт-Петербург, Львовская улица, дом 10, литеры А

**Нежилые помещения**

Этаж	№ по плану	№ части по плану	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Кубом сод. в помещении, включая коридор, лестнич. проходы, коэффициент	Высота, м	Примечание
1	1-Н	1	тамбур	9,5		4,58	
		2	МЛ	816,3		4,58	
		3	теплицентр	17,3		4,58	
		4	кабинет	29,8		4,58	
		5	подсобное помещение	12,0		4,58	
		6	кабинет	27,8		4,58	
		7	кладовая	33,4		4,58	
		8	коридор	10,8		4,10	
		9	служебная комната	35,0		4,10	
		10	подсобное помещение	108,2		4,38	
		11	служебное помещение	34,0		4,38	
		12	служебное помещение	3,0		4,58	
		13	душевая	2,8		4,58	
		14	туалет	2,2		4,58	
		15	туалет	5,3		4,58	
		16	туалет	6,6		4,58	
		17	коридор	24,3		4,58	
		18	лестница	17,5		4,48	
		19	склад	29,1		4,58	
		20	склад	101,0		4,58	
		21	теплицентр	5,5		4,58	
			Итого по помещению 1-Н	1357,2			
1	3-Н	1	алюминиевый	6,6		4,02	
1	3-Н	1	тамбур	3,1		3,95	
		2	ван. горный	610,3		3,95	перел.
		3	общественный санузел	4,9		3,95	
		4	общественный санузел	4,8		3,95	
		5	подсобное помещение	11,0		3,95	
		6	подсобное помещение	5,0		3,95	
		7	кладовая	2,1		3,95	
		8	коридор	12,1		3,95	
		9	коридор	13,1		3,95	
		10	коридор	6,4		3,95	
		11	предсобная	8,0		3,95	
		12	кладовая	16,4		3,95	
		13	служебное помещение	10,9		3,95	перел.
		14	офис	62,3		3,95	
		15	офис	131,8		3,95	
		16	туалет	10,4		3,94	
		17	туалет	8,6		3,94	
		18	кабинет	32,8		3,95	
		19	кабинет	18,1		3,95	
		20	кабинет	22,9		3,95	
		21	кабинет	20,0		3,95	
		22	кабинет	24,7		3,95	
		23	лестница	17,3		3,95	
		24	коридор	6,7		3,95	
		25	служебное помещение	36,4		3,95	
		26	подсобное помещение	21,6		3,95	
		27	сейф	5,5		3,95	перел.
		28	коридор	76,0		3,95	перел.
			Итого по помещению 3-Н	1240,9			

кв. м	4-Н	1	кв. м	3
площадь помещений в здании			28.2	
Итого по разделу 4-Н			28.2	
Итого по площади помещений			2608.9	

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 2608.9

Кроме того:

площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил:

Мирошниценко М.В.

Проверил:

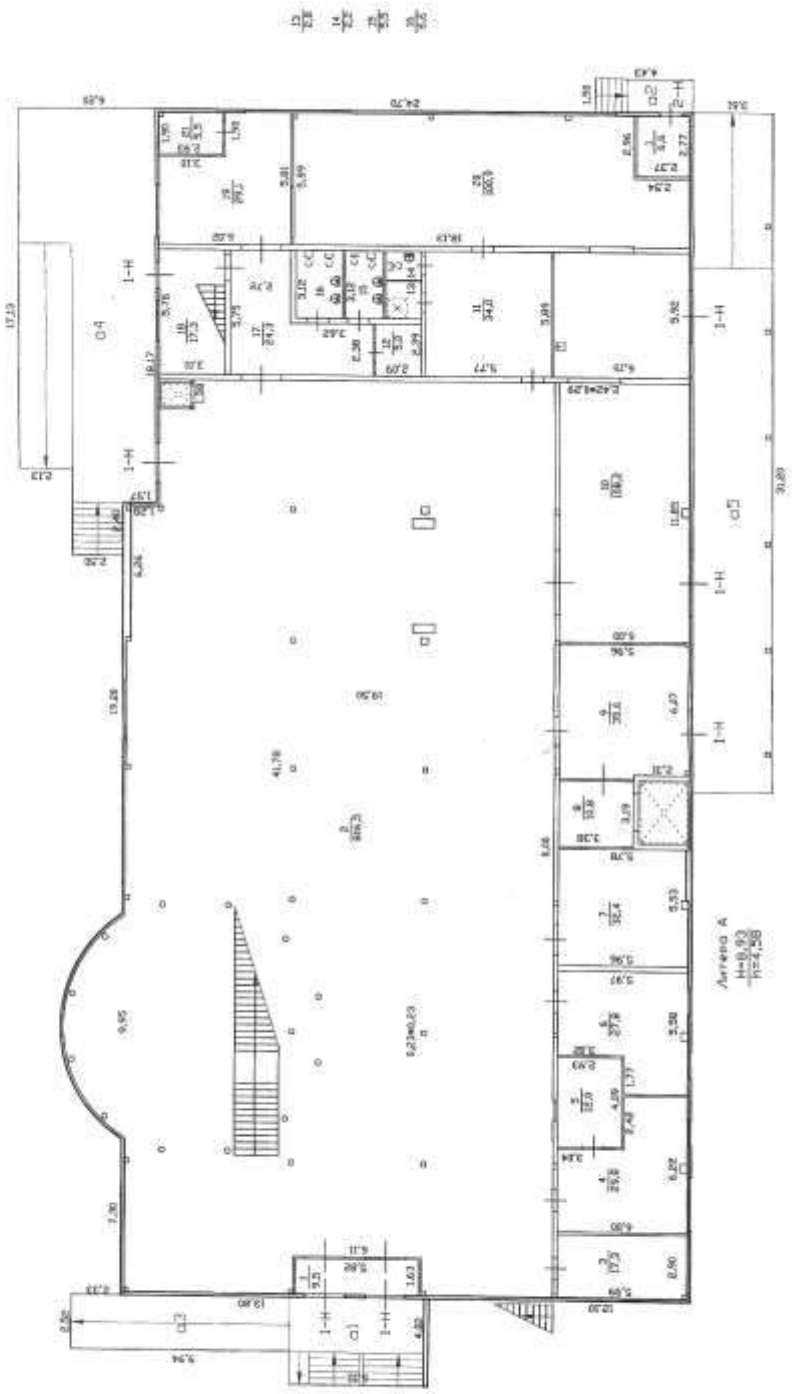
Пак С.А.

Начальник филиала ГУ  
"УИЮН" ЦИБ  
Краснодарского района



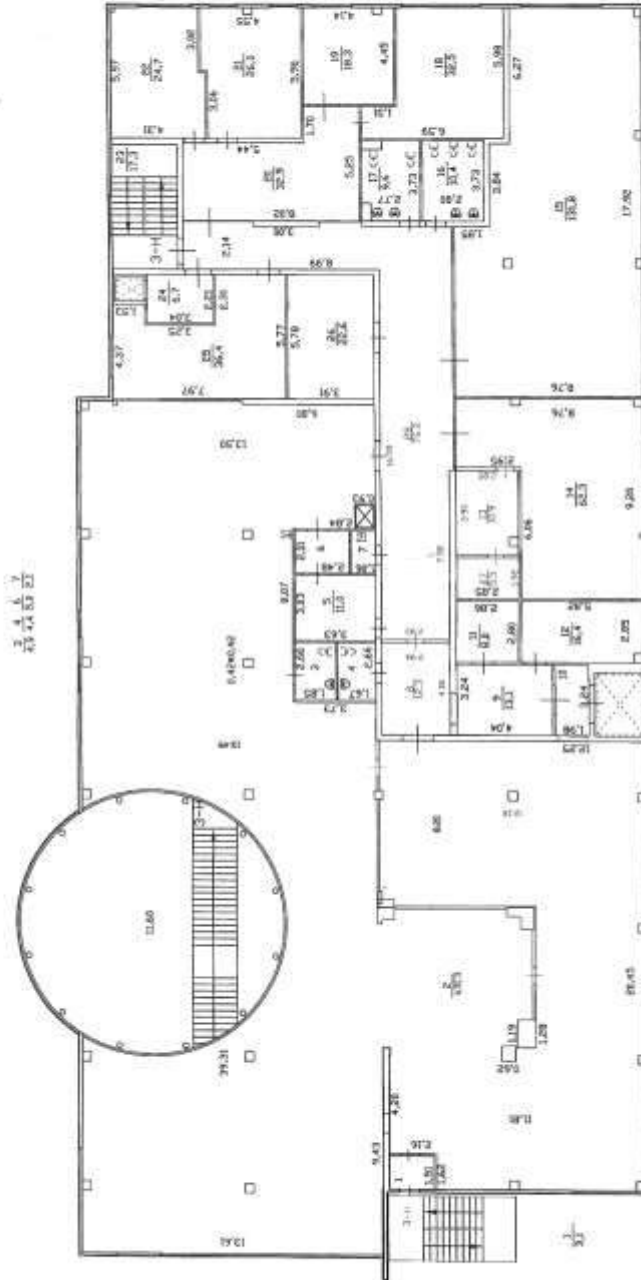
№ 23 от июля 2012 г.

Литера А  
ПЛАН 1 ЭТАЖА



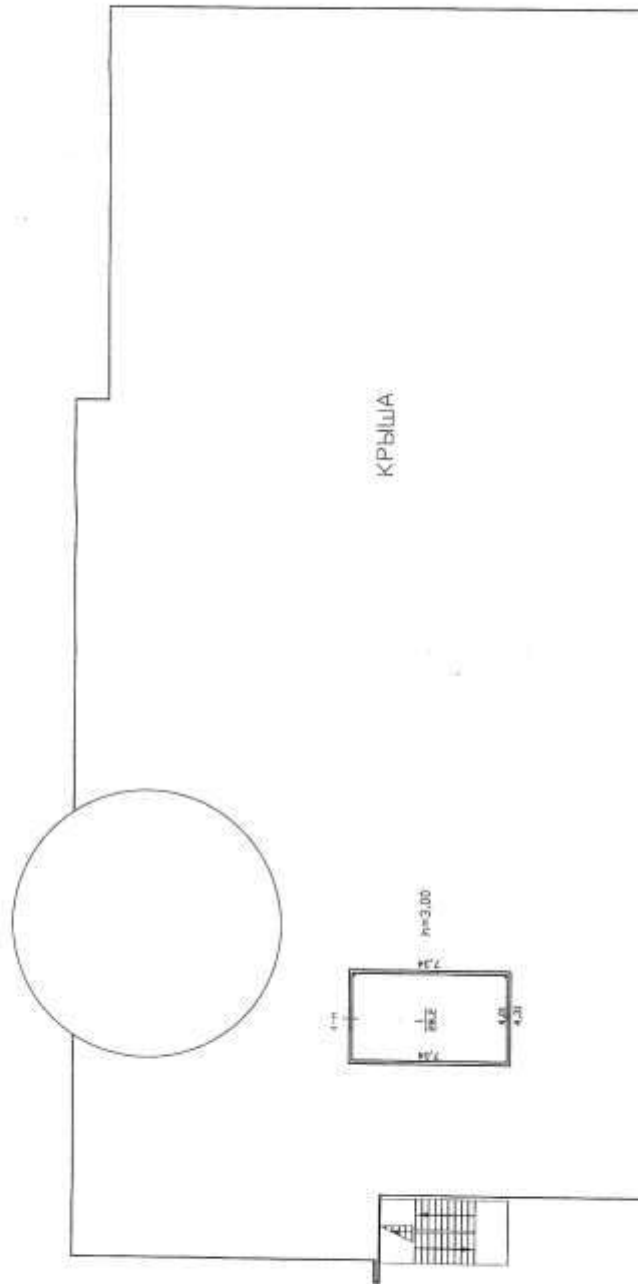
Фирма: ГИП «ГИОМ»		Инв. N	05/03-984
проектно-инвентаризационное бюро		Масштаб	1:200
Краснодарского района		по Массовой улице	
Лист	N.1	дом III литера А	
Дата	23.07.2012	План 1 этаж	
Исполн	Иванов	Ф.И.О.	Подпись
Рисовала	Ромашкина Г.И.	Иванова И.И.	
Проверил	Павлов	Павлов С.А.	
23.07.2012	Нашкина Е.И.	Лычева Е.И.	

Литера А  
План 2 Этажа



Лист № 2	Филиал ГУП «ГАЗОН» проектно-инвесторское бюро Королевского района	Име.№ 06/01-384
Дата 23.07.2012	по Азовской улице д.п. 10 литеры А План 2. этаж	Масштаб 1:200
23.07.2012	Должность Инженер	Подпись Иванов И.И.
23.07.2012	Подпись Резниченко М.В.	
	Исполнитель Морозов Александр Александрович	

Литера А  
План мезонина надстройкой



Лист	Филиал ГУП «ГУДСН» – проектно-инвентаризационное бюро Королевского района		Инв.№ 06/11-984
№ 3	по Лысковой улице дом 10 литера А		Москитов №200
Дата	План мезонина надстройки		Подпись
23.07.2012	Исполнил Рязановский Павел	Ф.И.О. Мельниченко ИВ	
23.07.2012	Проверил Насокин Евгений	Подпись Лыткин ЕН	

