

Общество с ограниченной ответственностью

«ЭКСПЕРТ»



действительный член Ассоциации судебных экспертов
«НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»
зарегистрировано Министерством юстиции РФ, Рег. № 7714033227 от 26.05.2010 г.
СВИДЕТЕЛЬСТВО № 424 от 04.04.2012 г.
ИНН 4632130749 КПП 463201001 ОГРН 1114632002627
Юридический адрес: 305000, г. Курск, ул. Ленина, д.60, оф. 310
тел. 8-915-510-50-50; 8 (4712) 54-01-51
<http://www.expert-kursk.ru>

ОТЧЕТ № 1097/19

об определении рыночной стоимости объекта оценки:

**недвижимое имущество: нежилое помещение общей площадью 508,2 кв.м,
расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, д. 10, пом. 1Н,
лит. Б, принадлежащее ООО "РГМК"**

<i>Дата оценки:</i>	<i>24 ноября 2019 года</i>
<i>Дата составления отчета:</i>	<i>10 декабря 2019 года</i>
<i>Заказчик:</i>	<i>Конкурсный управляющий ООО «РГМК» Булка Алексей Александрович</i>
<i>Исполнитель:</i>	<i>ООО «Эксперт»</i>

Курск – 2019

СОДЕРЖАНИЕ

Сопроводительное письмо	
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
4. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА. (ст. 16 ФЗ-135)	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	10
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
Количественные и качественные характеристики Объекта оценки	14
Анализ достаточности и достоверности информации	14
Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки	15
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	15
Анализ местоположения объекта оценки	15
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	20
8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО- ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	20
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	30
7.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	32
7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	35
7.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	36
8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	38
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	39
10.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	46
10.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	46
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	48
13. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА ИНФОРМАЦИИ	49
14. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	50
15. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	51
ПРИЛОЖЕНИЯ	52

10.12.2019г.

Конкурсному управляющему
ООО «РГМК»
Булке А.А.

Уважаемый Алексей Александрович!

В соответствии с договором № 1097/19 от 24.11.2019 года на оказание оценочных услуг, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью " Русская горно - металлургическая компания" (сокр. ООО «РГМК»), в лице Конкурсного управляющего Булки Алексея Александровича, действующего на основании решения арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-290793/18-183-214 от 02 октября 2019г., (далее по тексту «Заказчик») и ООО «ЭКСПЕРТ» в лице генерального директора Черных Елены Владимировны, действующего на основании устава (далее по тексту «Исполнитель»), определена рыночная стоимость объекта оценки: нежилое помещение общей площадью 508,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, д. 10, пом. 1Н, лит. Б, принадлежащее ООО "РГМК"(далее по тексту «Объект оценки»).

Оценка имущества произведена оценщиком (он же «Исполнитель» по договору) – Быковой Юлией Александровной (далее по тексту «Оценщик»). Ответственность Оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована на сумму 1 000 000 (один миллион) рублей в ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (страховой полис № 190000-035-000069, срок действия с 22.04.2019г. по 21.04.2020г.).

Диплом Московского международного института ЭИФП г. Москва ПП № 433859 от 09.02. 2005 г. Член НП «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки». Свидетельство о членстве №2868-12 от 27.08.2012 г. № по реестру 75 от 03.10.2006 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №002918-2, дата выдачи 02.02.2018 г., срок действия квалификационного аттестата до 02.02.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №009424-1, дата выдачи 12.04.2018 г., срок действия квалификационного аттестата до 12.04.2021 г., стаж с 2005г..

Целью и назначением оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для целей конкурсного производства.

При производстве оценки Исполнитель исходил из предположения, что у собственника оцениваемого имущества отсутствуют ограничения (обременения) прав на объект оценки, кроме оговоренных в Отчете.

Развернутая характеристика объекта оценки представлена в прилагаемом отчете об оценке. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с:

-Федеральным Законом РФ №135 от 29.07.1998 г. «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 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.

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на информации, предоставленной заказчиком, данных, полученных в результате исследования рынка, расчетах, основанных на профессиональном знании Оценщика. Источники информации и методики расчета представлены в соответствующих разделах Отчета.

Оценщик не проводил, как часть этой работы, аудиторскую, инженерную, правовую или иную экспертизу предоставленной заказчиком информации, использованной в настоящем отчете, поэтому не принимает на себя ответственности за надежность этой информации.

Оценщик, на основании представленной информации и сделанных в данном отчете предположений, пришел к заключению, что величина рыночной стоимости Объекта оценки, по состоянию на 24 ноября 2019 года с округлением составляет:

№п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость с округлением с НДС) руб.	Рыночная стоимость, с округлением (без НДС) руб.
1	Нежилое помещение общей площадью 508,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, д. 10, пом. 1Н, лит. Б, принадлежащее ООО "РГМК".	63256000 (шестьдесят три миллиона двести пятьдесят шесть тысяч)	52713000 (пятьдесят два миллиона семьсот тринадцать тысяч)

Генеральный директор ООО «ЭКСПЕРТ»



Е.В. Черных

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 1.1.– Задание на оценку.

Объект оценки	Нежилое помещение общей площадью 508,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, д. 10, пом. 1Н, лит. Б, принадлежащее ООО "РГМК".
Состав с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект оценки не имеет составных частей.
Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	1. Технический паспорт объекта; 2. Свидетельство о государственной регистрации права 78-АД № 122833 от 25 июля 2009г.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право собственности.
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации объектов оценки	Нематериальные активы, необходимые для эксплуатации объектов оценки, отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Предполагаемое использование результата оценки и связанные с этим ограничения	Для целей конкурсного производства. Результаты оценки не должны использоваться в иных целях.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	24 ноября 2019 года
Дата проведения осмотра	24 ноября 2019года
Степень детализации работ по осмотру	Полный осмотр
Срок проведения оценки	С 24 ноября 2019 года по 10 декабря 2019 года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • оценка производится с допущением о том, что совокупность объектов оценки продолжит свое использование в составе производственного комплекса предприятия. • Вид оцениваемых прав – собственность. • Оценщик должен рассчитать единственное значение итоговой рыночной стоимости объекта оценки. • При наличии иных допущений, последние указаны в отчете по мере изложения.

	<ul style="list-style-type: none"> • При оценке оценщик исходит из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Данное ограничение (обременение) не учитывается при оценке.
<p>Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговый результат оценки стоимости объектов оценки</p>	<p>От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки</p>

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с:

-Федеральным Законом РФ №135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет:

-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 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.

Оценщик, выполнявший работу, подтверждает на основании своих профессиональных знаний, что:

- факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности;

- содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;

- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;

- вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

– В процессе подготовки настоящего отчета, Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов и сведений, представленных в разделе «задание на оценку», устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта.

– Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Юридическая экспертиза имущественных прав Оценщиком не проводилась.

– Чертежи и схемы, приведенные в отчете, являются приблизительными, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом объекте и не должны использоваться в каких-либо других целях.

– Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

– Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку;

– Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;

– При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

– Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату 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 объекта;

– Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников (см. Приложение к отчету) и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это необходимо и возможно, приводятся ссылки на источник информации.

4.3.ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.(ст. 16 ФЗ-135)

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- все факты, изложенные в настоящем отчёте, мной проверены;
- приведённые анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми мною предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой мои личные беспристрастные профессиональные формулировки;

- в отношении объектов оценки, являющейся предметом настоящего отчёта, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчёта владельцами оцененных оценщиком объектов оценки или намеревающихся совершить с ними сделку;

- требования ст. 16 Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ выполнены в полном объеме;

- оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объектов оценки или с деятельностью по оценке объектов оценки, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного объекта, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектами оценки;

- аналитические исследования, выводы и заключения, а также настоящий отчет выполнены в соответствии с требованиями, изложенными в следующих документах:

- Федеральным Законом РФ №135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

- При составлении данного отчета использованы Федеральные стандарты оценки, т.к. они являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности. Используются также стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, составивший данный отчет:

- 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 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.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Таблица 4.1.– Сведения о Заказчике оценки

Наименование полное	Общество с Ограниченной Ответственностью «Русская горно-металлургическая компания»
Наименование сокращенное	ООО «РГМК»
Реквизиты заказчика	Юридический адрес: 121087, г. Москва, пр-д Багратионовский, д. 7, корп. 2, эт. 3, оф. 342. ИНН 7708562338 ОГРН 1057747031 от 17.05 2005г

Таблица 4.2.– Сведения об Оценщике

Параметр	Характеристика
Исполнитель	ООО «Эксперт» действительный член НП «НАЦИОНАЛЬНАЯ ПАЛАТА СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ», зарегистрировано Министерством юстиции РФ, Рег. № 7714033227 от 13.05.2010 г., СВИДЕТЕЛЬСТВО № 424 от 04.04.2012 г. ИНН 4632130749 КПП 463201001 ОГРН 1114632002627 Юридический адрес: 305000, г. Курск, ул. Ленина, д.60, оф. 310 Почтовый адрес: 305000, г. Курск, ул. Ленина, д.60, оф. 310 тел. 8-915-510-50-50; 8 (4712) 54-55-99 http://www.expert-kursk.ru
Оценщик	Быкова Юлия Александровна, паспорт РФ 46 08 562699, выдан отделением УФМС России по Московской области в Можайском районе, дата выдачи 14.04.2009 г., адрес регистрации 305025, г. Курск, ул. Голубая, д.21
Почтовый адрес	г. Курск, ул. Ленина, д.60, оф. 310
Адрес местонахождения	г. Курск, ул. Ленина, д.60, оф. 310
Номер контактного телефона	+7 (4712) 735-717; +7-910-312-18-47
Адрес электронной почты	prof-ocenka@bk.ru
Членство в саморегулируемой организации, данные о квалификации	Свидетельство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» № 75 от 03.10.2006 Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Серия ПП № 433859 от 09 февраля 2005 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №002918-2, дата выдачи 02.02.2018г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от «12» апреля 2018г. № 009424-1, срок действия квалификационного аттестата до 12 апреля 2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 09.02.2005 года
Данные о страховании ответственности	Полис обязательного страхования ответственности Оценщика №190000-035-000069 выдан ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 22.04.2019г. по 21.04.2020г., страховая сумма 1 000 000 рублей
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах:	Другие организации, оценщики, специалисты и эксперты к выполнению услуг по данному Отчету не привлекались.

<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<p>Статья 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» обязывает включать в отчет об оценке сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.</p> <p>Общие требования к независимости установлены в ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 г. № 708.</p> <p>В Типовых правилах указано, что оценщик должен осуществлять профессиональную деятельность независимо и беспристрастно. Оценщик не должен совершать в интересах заказчиков действий, которые могли бы поставить под сомнение его независимость.</p> <p>Перед осуществлением оценочной деятельности оценщик обязан убедиться, что требования о соблюдении принципов независимости не будут нарушены.</p> <p>Настоящим оценщик – Быкова Ю. А., подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик – Быкова Ю. А., не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик – Быкова Ю. А., подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Оценщик Быкова Ю. А., не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
---	--

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

6.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Объект оценки: Недвижимое имущество: Нежилое помещение общей площадью 508,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, д. 10, пом. 1Н, лит. Б, принадлежащее ООО "РГМК".

Основания для проведения оценки: договор 1097/19 от 24.11.2019 года на оказание оценочных услуг.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Недвижимое имущество: Нежилое помещение общей площадью 508,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, д. 10, пом. 1Н, лит. Б, принадлежащее ООО "РГМК".

Осмотр объекта оценки в месте его нахождения проводился 24 ноября 2019г.

6.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Затратный подход – не применялся.

Сравнительный подход –

Показатель	Рыночная стоимость сравнительным подходом руб.
Нежилое помещение общей площадью 508,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, д. 10, пом. 1Н, лит. Б, принадлежащее ООО "РГМК".	63 255 695

Доходный подход – не применялся.

Рыночная стоимость Объекта оценки.

№п /п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость, с округлением (с НДС) руб.	Рыночная стоимость, с округлением (без НДС) руб.
1	Нежилое помещение общей площадью 508,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, д. 10, пом. 1Н, лит. Б, принадлежащее ООО "РГМК".	63 256 000 (шестьдесят три миллиона двести пятьдесят шесть тысяч)	52 713 000 (пятьдесят два миллиона семьсот тринадцать тысяч)

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Настоящий отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Исходя из предоставленных Заказчиком документов:
Технический паспорт объекта;
Свидетельство о государственной регистрации права 78-АД
– № 122833 от 25 июля 2009г.

Полученная и представленная в приложениях информация признана оценщиком достоверной и достаточной для определения количественных и качественных характеристик объекта. (ФСО-3, п. 12 «Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии»)

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки представлены в таблице ниже.

Недвижимое имущество: нежилое помещение общей площадью 508,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, д. 10, пом. 1Н, лит. Б, принадлежащее ООО "РГМК".

Таблица 7.1. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки:

№п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Текущее использование на дату оценки	Состояние
1	Недвижимое имущество: нежилое помещение общей площадью 508,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, д. 10, пом. 1Н, лит. Б, принадлежащее ООО "РГМК".	Офисное	Удовлетворительное

Анализ достаточности и достоверности информации.

Оценщик осмотрел Объект оценки 24.11.2019 г.

1. Оценщику заказчиком были представлены свидетельство о государственной регистрации права 78-АД № 122833 от 25 июля 2009г.. Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. выше), в полном объеме. Остальная информация была получена из сети Интернет, в процессе общения с представителями Заказчика во время осмотра.

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении

оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов. По мнению оценщика, документы, представленные Заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

2. Объект оценки принадлежит на праве собственности юридическому лицу, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права 78-АД № 122833 от 25 июля 2009г.

Таблица 6.2
Сведения о собственнике объектов оценки

Наименование полное	Общество с ограниченной ответственностью "Русская горно - металлургическая компания"
Наименование сокращенное	ООО «РГМК»
Реквизиты собственника	Юридический адрес: 121087, г. Москва, пр-д Багратионовский, д. 7, корп. 2, эт. 3, оф. 342 ИНН 7708562338 ОГРН 1057747031 от 17.05 2005г

Обременение: не зарегистрировано.

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

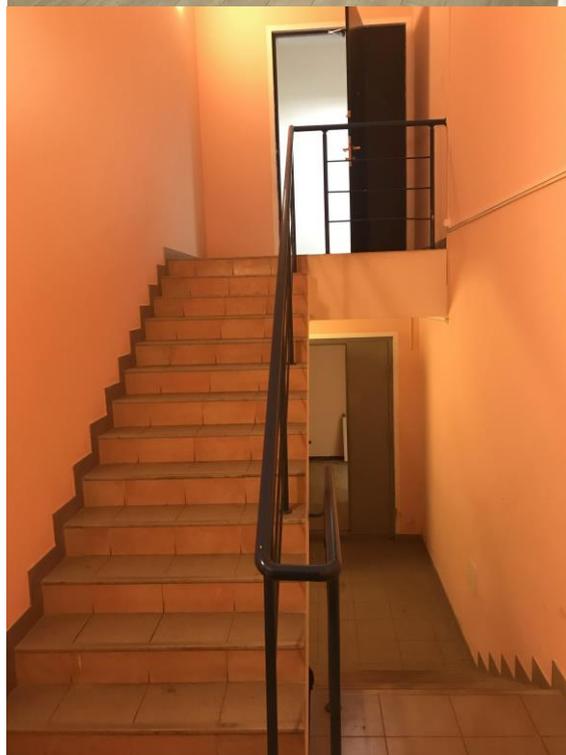
Прочих факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, оценщиком в процессе изучения документации на Объект оценки и осмотра объекта оценки не обнаружено.

Анализ местоположения объекта оценки.

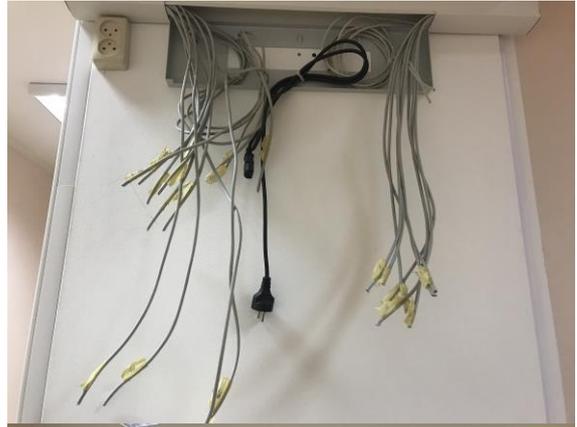
Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, д. 10, пом. 1Н, лит. Б.

С точки зрения местоположения, оцениваемый объект имеет удовлетворительные качественные характеристики. Окружение – преимущественно производственная и жилая застройка, имеется общественная застройка. Высокая интенсивность людского трафика.

Фотографии объекта оценки









7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.

7.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ.

Факторы, их динамика оказывают весьма существенное влияние на спрос и как следствие стоимость товаров и услуг. К числу этих факторов, характерных для России и заслуживающих внимания маркетологов, можно отнести:

- Политические;
- Экономические;
- Социальные;
- Экологические.

Безусловно, можно назвать и другие социальные факторы, имеющие частный характер и проявляющиеся только на территории отдельных регионов. Если говорить о влиянии на стоимость движимого имущества, то можно говорить о потребительских предпочтениях населения и структурных изменениях в обществе (стремление развивать собственный бизнес).

Важнейшими факторами, влияющими на рыночную стоимость объектов оценки, являются экономические, политические и социальные условия, характерные для региона, в котором они расположены. Существует тесная взаимосвязь между экономическим развитием региона (города) и доходами от использования имущества. Таким образом, текущий анализ и прогноз социально-экономических условий региона (города) оказывают существенное влияние на величину рыночной стоимости имущества в настоящем.

ОБЩАЯ ПОЛИТИЧЕСКАЯ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ОБСТАНОВКА В СТРАНЕ.

Россия – страна, расположенная в Восточной Европе и Северной Азии. Является самым большим государством мира (17 075 400 км² или 11,46% площади всей суши Земли, или 12,65% заселенной человеком суши, что почти вдвое больше, чем у занимающей второе место Канады). Столица – город Москва.

Всего в России 12 городов с населением более миллиона человек: Москва, Санкт-Петербург, Новосибирск, Екатеринбург, Нижний Новгород, Самара, Омск, Казань, Челябинск, Ростов-на-Дону, Уфа, Волгоград.

Таблица 10. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации в 2019 году.

	Июнь 2019 г.	В % к		I полу- годие 2019 г. в % к I полу- годию 2018 г.	Справочно		
		июню 2018 г.	маю 2019 г.		июнь 2018 г. в % к		I полу- годие 2018 г. в % к I полу- годию 2017 г.
					июню 2017 г.	маю 2018 г.	
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 ¹⁾			100,5 ²⁾			101,9 ³⁾
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		101,9	104,4	101,2	102,6	102,1	103,7
Индекс промышленного производства ⁴⁾		103,3	102,3	102,6	102,2	99,8	103,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	330,8	101,1	103,5	101,2	100,8	103,4	102,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,5	100,3	95,1	101,7	102,1	95,8	103,0
в том числе железнодорожного транспорта	205,8	98,2	91,6	102,0	103,2	95,5	104,5
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд рублей	145,0	96,5	101,1	99,6	101,9	103,5	99,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2731,1	101,4	101,6	101,7	103,4	101,6	102,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	824,8	96,5	99,0	98,8	102,7	101,5	101,4
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	51,4 ⁵⁾	88,8 ⁶⁾	89,2 ⁷⁾	97,5 ⁸⁾	120,9 ⁶⁾	101,6 ⁷⁾	122,9 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	31,6	86,5	88,6	97,5	129,3	101,4	127,2
импорт товаров	19,8	92,6	90,1	97,5	108,7	101,8	116,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 ⁹⁾			100,5 ²⁾			103,8 ³⁾
Индекс потребительских цен		104,7	100,0	105,1	102,3	100,5	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹⁰⁾		104,1	99,4	108,9	116,1	103,4	108,5
Реальные располагаемые денежные доходы ¹⁰⁾				98,7			101,3 ¹¹⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	49840 ¹²⁾	107,1 ¹²⁾	104,0 ¹²⁾	107,0 ¹²⁾	109,7	104,1	111,2
реальная		102,3 ¹²⁾	104,0 ¹²⁾	101,8 ¹²⁾	107,2	103,6	108,7
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	94,1	98,0	94,3	91,8	98,2	91,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	105,7	96,1	102,9	86,5	96,6	86,4

1) Данные за I квартал 2019 г. (первая оценка).

2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года.

3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха", "Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".

5) Данные за май 2019 года.

6) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

7) Май 2019 г. и май 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

8) Январь-май 2019 г. и январь-май 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Данные за I квартал 2019 года.

10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 463 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018).

11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ.

12) Предварительная оценка.

По оценке Росстата, в первом квартале 2019 года рост ВВП составил 0,5%. Позитивная динамика отмечается в промышленном секторе, в строительстве, в розничной торговле, произошел рост объема инвестиций в основной капитал. Однако при этом во всех перечисленных сферах экономики темпы роста стали ниже, чем в первом квартале 2018 года.

Общие показатели по стране складывались из результатов отдельных регионов, динамика макроэкономических показателей в которых была зачастую неоднородной.

Темп роста промышленности снизился, однако при этом число регионов с позитивной динамикой не изменилось

Согласно данным Росстата, по итогам первого квартала 2019 года промышленное производство в РФ продемонстрировало рост. Позитивная динамика отмечалась в каждом из трех месяцев. В результате индекс промышленного производства за январь-март 2019 года составил 102,1%. Это ниже, чем в первом квартале 2018 года, когда данный показатель был на уровне 102,8%.

Несмотря на снижение темпа роста промышленности в целом по стране, число регионов с позитивной динамикой промпроизводства не изменилось – их так и осталось 61, как и в первом квартале 2018 года.

По итогам первого квартала 2019 года в строительной отрасли в целом по стране наблюдалась невысокая положительная динамика. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» по сравнению с первым кварталом 2018 года увеличился на 0,2%. При этом за январь-март 2018 года в данной сфере рост был более существенный (+5,2%).

По итогам первого квартала 2019 года объем инвестиций в основной капитал в РФ вырос по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 0,5%. При этом темп роста снизился. За первый квартал 2018 года объем инвестиций увеличился на 3,8%.

В розничной торговле продолжился рост. Все три первых месяца 2019 года здесь была положительная динамика, и в результате по итогам первого квартала оборот розничной торговли в РФ увеличился на 1,8%. По сравнению с первым кварталом 2018 года темп роста замедлился на 0,9 п.п.

По итогам первого квартала 2019 года реальные денежные доходы населения в РФ по сравнению с аналогичным периодом прошлого года упали на 2%, в то же время номинальная заработная плата в РФ выросла на 6,5%.

Уровень безработицы в РФ снизился. За январь-март 2019 года он составил 4,8%, в то время как за аналогичный период прошлого года уровень безработицы был 5,1%.

Согласно данным Федерального казначейства, за первый квартал 2019 года суммарные доходы консолидированных бюджетов всех регионов РФ выросли по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 11,3% (+281,2 млрд. рублей).

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных

платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику продемонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в июне незначительно ускорился в годовом выражении – до 1,1 % г/г после 1,0 % г/г в мае. В ежемесячном выражении индекс вырос на 0,1 % м/м (с исключением сезонного и календарного факторов) после околонулевой динамики в апреле–мае. Основным вклад в увеличение годовых темпов роста внес сектор растениеводства при увеличении размеров посевных площадей большинства сельскохозяйственных культур, а также опережении традиционного календарного графика в период посевной кампании.

По предварительным данным Росстата (по сельскохозяйственным организациям, крестьянским (фермерским) хозяйствам и индивидуальным предпринимателям) посевные площади зерновых и зернобобовых культур в текущем году увеличились на 0,6 %, подсолнечника – на 5,0 %, сахарной свеклы – на 1,7 % (по данным культурам доля хозяйств населения незначительна – менее 1 % в 2018 году). По овощам размер посевных площадей на 5,7 % выше уровня прошлого года, по картофелю, напротив, наблюдается снижение на 1,7 %. Вместе с тем без учета хозяйств населения данные являются недостаточно репрезентативными: доля хозяйств населения в общем объеме производства в 2018 г. по овощам и картофелю составляла соответственно 65,6 % и 76,5 процента.

По данным Минсельхоза России, темпы уборки значительно опережают прошлогодние на фоне более раннего начала уборочной кампании в южных регионах страны вследствие установившихся благоприятных погодных условий, способствовавших ускоренному развитию и созреванию культур. По состоянию на 2 августа размер обработанных площадей зерновых и зернобобовых культур на 21,6 % превышает прошлогодние показатели, намолот – на 19,7 %. Вместе с тем сохраняющаяся в июле на юге жаркая сухая

погода и дефицит осадков способствовали снижению влагообеспеченности растений, что вызвало их повреждение и, как следствие, ухудшение показателей урожайности. Так, если в начале июля урожайность зерновых и зернобобовых в среднем на 5 % превышала уровень прошлого года, то по состоянию на 2 августа она была на 1,4 % ниже.

Внутренний спрос

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее ослабление потребительского спроса.

Рост розничных продаж во 2кв19 замедлился до 1,5 % г/г по сравнению с 1,9 % г/г в 1кв19 и 2,8 % г/г в 2018 году. Замедление розничного товарооборота произошло за счет непродовольственных товаров, что также подтверждается данными по автомобильному рынку: продажи новых легковых автомобилей во 2кв19 снизились на 4,2 % г/г (после -0,3 % г/г в 1кв19).

Об охлаждении потребительского спроса свидетельствует и динамика его компонентов, не включаемых в розничный товароборот. Рост оборота организаций общественного питания в апреле–июне замедлился до 4,3 % г/г после 6,2 % г/г в 1кв19. Объем платных услуг населению второй квартал подряд демонстрирует отрицательную динамику в годовом выражении. Покупки в зарубежных Интернет-магазинах в 1кв19 продолжили снижение (-15,4 % г/г в рублях, -27,2 % г/г в долларовом эквиваленте), несмотря на укрепление рубля в начале года.

Рынок труда и доходы населения

Во 2кв19 наблюдалось ускорение роста заработных плат после слабой динамики в начале года.

По предварительным данным Росстата, рост реальной заработной платы во 2кв19 ускорился до 2,3 % г/г (+1,3 % г/г в 1кв19). Вклад в улучшение динамики показателя внесли как увеличение номинальных темпов роста заработных плат, так и замедление потребительской инфляции начиная с апреля текущего года.

Темпы роста оплаты труда в социальном секторе с начала текущего года соответствуют их динамике в целом по экономике. За 5 месяцев текущего года темп роста номинальных заработных плат в социальном секторе составил 8,1 % г/г по сравнению с 8,9 % г/г в частном секторе.

Вывод: *Экономические итоги первого полугодия 2019 года можно назвать противоречивыми. С одной стороны, на фоне благоприятных обстоятельств улучшилась ситуация в секторе государственных финансов; кроме того, власти в течение года поставили перед собой важные социальные задачи. Предприятиям промышленной сферы не стало заметно легче: восстановление доходов закончилось вместе с президентскими выборами, при этом 2019 год, по итогам 2 полугодия, можно признать более сложным, для российских производителей.*

СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.

ИНФОРМАЦИЯ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-АВГУСТЕ 2019 ГОДА

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по всем основным видам промышленной деятельности в январе-августе 2019 года составил 813,1 млрд рублей или 103,9% к уровню января-августа 2018 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий к соответствующему периоду предыдущего года составил 103,9%.

Добыча полезных ископаемых. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по добыче полезных ископаемых за январь-

август 2019 года составил 9,5 млрд рублей, что составляет 103,0% к январю-августу 2018 года.

Индекс промышленного производства к аналогичному периоду 2018 года составил 104,2%.

В январе-августе 2019 года **добыча песка природного** (объем добычи составил 10,1 млн куб. м) снизилась на 3,1% к январю-августа 2018 года; **добыча гранул**, крошки и порошка; гальки и гравия (12,0 млн куб. м) – увеличилась на 4,7%.

Обрабатывающие производства. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг обрабатывающих производств за январь-август 2019 года составил 682,9 млрд рублей или 101,2% к январю-августу 2018 года в действующих ценах.

Индекс промышленного производства к аналогичному периоду 2018 года составил 103,9%.

Увеличение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-августе 2019 года к соответствующему периоду предыдущего года наблюдалось по следующим видам экономической деятельности обрабатывающих производств:

в производстве текстильных изделий объем отгруженных товаров увеличился на 20,2% и составил 5,6 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 98,7%;

в производстве химических веществ и химических продуктов объем отгруженных товаров увеличился на 23,4% и составил 53,6 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 105,2%.

в производстве прочих транспортных средств и оборудования объем отгруженных товаров увеличился на 22,4% и составил 64,8 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 116,9%;

в производстве электрического оборудования объем отгруженных товаров увеличился на 19,5% и составил 16,7 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 117,8%.

в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования объем отгруженных товаров увеличился на 25,2% и составил 23,9 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 101,0%.

в производстве бумаги и бумажных изделий объем отгруженных товаров увеличился на 12,1% и составил 61,6 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 108,3%.

в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях объем отгруженных товаров увеличился на 27,3% и составил 911,0 млн рублей. Индекс промышленного производства составил 99,6%.

в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, объем отгруженных товаров увеличился на 11,8% и составил 9,7 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 122,9%;

в производстве резиновых и пластмассовых изделий объем отгруженных товаров увеличился на 8,8% и составил 34,4 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 101,5%.

в производстве прочей неметаллической минеральной продукции объем отгруженных товаров увеличился на 8,7% и составил 39,9 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 103,3%.

в производстве прочих готовых изделий объем отгруженных товаров увеличился на 37,6% и составил 1,44 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 85,3%.

в обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки, кроме мебели, изделий из соломки и материалов для плетения объем отгруженных товаров увеличился на 11,5% и составил 16,0 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 95,6%.

в производстве кожи и изделий из кожи объем отгруженных товаров увеличился на 1,4% и составил 35,0 млн рублей. Индекс промышленного производства составил 69,1%.

в полиграфической деятельности и копировании носителей информации объем отгруженных товаров увеличился на 2,1% и составил 3,8 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 99,4%.

Снижение объема отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг в январе-августе 2019 года к соответствующему периоду предыдущего года наблюдалось по следующим видам экономической деятельности обрабатывающих производств:

в металлургическом производстве объем отгруженных товаров снизился на 11% и составил 8,9 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 102,0%; обусловлено нестабильностью мирового рынка и снижением цен на феррохром.

в производстве кокса и нефтепродуктов объем отгруженных товаров уменьшился на 9,0% и составил 178,2 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 122,6%; ООО "Кинэф" работает только на давальческом сырье. Ранее предприятие производило и отгружало собственную продукцию.

в производстве табачных изделий объем отгруженных товаров снизился на 26,8% и составил 47,3 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 84,3%. Снижение производства сигарет наблюдалось на предприятии АО «Филип Моррис Ижора». Снижение связано с перераспределением ассортимента выпускаемой продукции в сторону производства табачных стиков для электрической системы нагревания табака.

в производстве одежды объем отгруженных товаров снизился на 5,7% и составил 507,0 млн рублей. Индекс промышленного производства составил 99,0%;

в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов оборудования объем отгруженных товаров снизился на 12,0% и составил 12,5 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 87,4%.

в производстве мебели объем отгруженных товаров снизился на 6,7% и составил 2,8 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 120,6%;

в производстве напитков объем отгруженных товаров снизился на 12,9% и составил 3,6 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 86,4%;

в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий объем отгруженных товаров снизился на 0,8% и составил 3,8 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 91,4%; причинами снижения явились конкуренция, снижение спроса.

в производстве пищевых продуктов объем отгруженных товаров снизился на 1,1% и составил 85,1 млрд рублей. Индекс промышленного производства составил 100,3%.

Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха за январь-август 2019 года составил 111,3 млрд рублей или 134,9% к январю-августу 2018 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 105,1%.

Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по водоснабжению; водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений за январь-август 2019 года составил 9,4 млрд рублей или 92,1% к январю-августу 2018 года в действующих ценах. Индекс промышленного производства составил 93,4%. Основной причиной снижения показателей является реорганизация государственных унитарных предприятий Ленинградской области в сфере водоснабжения и водоотведения. Реорганизованы ряд государственных унитарных предприятий Ленинградской области в форме присоединения к государственному унитарному предприятию «Водоканал Ленинградской области». Уменьшение площади полигонов для размещения отходов.

Объем производства продукции сельского хозяйства в Ленинградской области в январе–августе 2019 года составил 72,3 млрд рублей и по сравнению с январем–августом 2018 года увеличился на 8,3% (годом ранее прирост составил 9,9%), в том числе в сельскохозяйственных организациях – 49,0 млрд. рублей (на 0,3% больше).

Во всех категориях хозяйств **произведено мяса** (скота и птицы на убой в живом весе) 251,8 тыс. т, или 99,3% к аналогичному периоду 2018 года (в сельхозорганизациях – 246,5 тыс. т, или 99,3%), **молока** – 425,2 тыс. т, или 102,0% (401,7 тыс. т, или 102,3%), **куриных яиц** – 2076,9 млн штук, или 96,8% (2035,7 млн штук, или 96,8%). В январе-августе 2019 года на одну корову в крупных, средних и малых сельхозорганизациях надоено в среднем 5833 кг молока, что на 4,2% больше уровня января-августа 2018 года. В расчете на одну курицу-несушку получено в крупных и средних сельхозорганизациях в среднем по 213 яиц, или 100,5% к уровню января-августа 2018 года.

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-августе

2019 года составил 132,0 млрд. рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январём-августом 2018 года на 9,2%. В январе-августе 2019 года объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 10,0 млн. тонн грузов или 85% к уровню аналогичного периода 2018 года, при грузообороте 1 538,8 млн. тонно-км (84,2%). **Объем перевозок** пассажирскими автопредприятиями области в январе-августе 2019г. (включая субъекты малого предпринимательства) составил 47,4 млн. человек (125,4%) при пассажирообороте 854,2 млн. пасс-км (113,8%).

Объем услуг в сфере телекоммуникаций, оказанных организациями Ленинградской области (без субъектов малого предпринимательства), в январе-августе 2019 года составил 1,5 млрд руб. и в действующих ценах по сравнению с январем-августом 2018 года уменьшился на 4,3%.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования в январе-июне 2019 году составили 159,3 млрд руб., что составляет 98,1% по отношению к январю-июню 2018 года. **Объем инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций** (без субъектов малого предпринимательства) в январе-июне 2019 года составил 147,7 млрд руб., или 103,4% к уровню января-июня 2018 года.

За январь-август 2019 года **по виду деятельности «строительство»** выполнено работ на сумму 150,2 млрд руб., что в сопоставимых ценах в 1,7 р. больше соответствующего периода предыдущего года. Организаниями различных видов деятельности выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на сумму 176,8 млн руб. В январе-августе 2019 года организациями различных форм собственности **введено в действие 32158 квартир** общей площадью **1562,6** тыс. кв. м (в том числе за счет собственных средств граждан и с помощью кредитов банков – 3994 дома, или 501,2 тыс. кв. м), что на 24,6% меньше, чем в январе-августе 2018 года.

Внешнеторговый оборот Ленинградской области за первое полугодие 2019 года составил 5341,8 млн долларов США. По сравнению с аналогичным периодом 2018 года внешнеторговый оборот уменьшился на 1,1%. **Экспорт** превышает импортные поставки на 86%. Доля стран дальнего зарубежья в товарообороте за первое полугодие 2019 года составила 93%. В Северо-Западном федеральном округе Ленинградская область заняла 2-е место по экспорту и 3-е по импорту. В первом полугодии 2019 года внешнеэкономическую деятельность осуществляли 865 участников ВЭД Ленинградской области: экспортировали товары 495 участников ВЭД, импортировали – 608.

В январе-июле 2019 года **прибыль крупных и средних прибыльных организаций** составила 134593 млн руб. Рост показателя обусловлен значительным увеличением прибыли в обрабатывающем производстве на 5,6%, сельском, лесном хозяйстве, охоте, рыболовстве и рыбоводстве на 22,2%, транспортировке и хранении (на 18,2%) и строительстве (в 1,9 р.). Удельный вес организаций данных видов деятельности в общем объеме прибыли прибыльных организаций составляет 86,2%.

За январь-август 2019 года **консолидированный бюджет** Ленинградской области исполнен по доходам в сумме 114 014,3 млн.руб., что составляет 73,1% к плану года и на 7,1% выше уровня января-августа 2018 года (за январь-август 2018 года доходы поступили в сумме 106 438,4 млн.руб., или 78,7% к плану года). Собственные доходы консолидированного бюджета (без учета безвозмездных поступлений) составили 108 156,9 млн. руб. Из общей суммы доходов за январь-август 2019 года в областной бюджет поступило 92 564,0 млн.руб., или 75,2% к плану года, в консолидированные бюджеты

муниципальных образований – 50 105,2 млн.руб. (с учетом финансовой помощи из областного бюджета). **Расходная часть** консолидированного бюджета Ленинградской области за январь-август 2019 года исполнена в сумме 98 770,2 млн.руб., что составляет 54,7% к плану года и на 14,1% больше, чем за январь-август 2018 года (за январь-август 2018 года расходы составляли 86 593,9 млн.руб., или 56,5% к плану года). Областной бюджет по расходам исполнен в сумме 82 096,5 млн. руб., или 58,9% к плану года. **Профицит** консолидированного бюджета составил 15 244,0 млн.руб., областного бюджета – 10 467,5 млн. руб.

В августе 2019 года **потребительские цены** по отношению к декабрю 2018 года выросли на 2,2% (в августе 2018 года к декабрю 2017 года – на 2,3%), в том числе на продовольственные товары – на 1,8% (1,6%), непродовольственные – на 1,5% (2,5%), платные услуги населению – на 3,7% (3,1%).

Оборот розничной торговли в январе-августе 2019 года составил 288,0 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,9% больше, чем в январе-августе 2018 года.

Оборот общественного питания в январе-августе 2019 года составил 12,4 млрд рублей или 107,0%.

Объем платных услуг, оказанных населению, в Ленинградской области в январе-августе 2019 года составил 55,4 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем-августом 2018 года на 1,0%. Основное место в структуре потребляемых населением платных услуг по-прежнему занимают жилищно-коммунальные услуги – 52,7%, транспортные – 11,8%, бытовые – 7,9%, системы образования – 5,8%, медицинские услуги – 6,8%, телекоммуникационные – 3,4%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в январе-июле 2019 года по данным Петростата составила 44963 руб., или 106,3% к январю-июлю 2018 года.

Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июле 2019 года выше на 1,7% уровня июля 2018 года.

Просроченная задолженность по заработной плате. О наличии просроченной задолженности по заработной плате по состоянию на 1 сентября 2019 года сообщили 2 организации (без субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность составила 14,3 млн. рублей. Численность работников, перед которыми организации имеют просроченную задолженность, составила 196 человек.

В августе 2019 года, в условиях стабильного **развития рынка труда** Ленинградской области наблюдалось незначительное увеличение численности безработных граждан, зарегистрированных в службе занятости населения, и уровня регистрируемой безработицы. **Безработными признаны** 920 человек, которым назначена социальная выплата в виде пособия по безработице (средний размер пособия по безработице в августе 2019 года – 9805,28 руб). На 1 сентября 2019 года **текущий спрос на рабочую силу** составил 22585 единиц, что на 748 вакансий меньше, чем в начале августа 2019 года. В экономике региона сохранялась высокая потребность в рабочих кадрах. Для трудоустройства рабочих в начале сентября 2019 года предлагались 15951 вакансия (70,6%), для инженерно-технических работников и служащих – 6634 вакансии (29,4%). На 1 сентября 2019 года **напряженность на рынке** труда в среднем по Ленинградской области составила 0,2 незанятых граждан на одну вакансию. Наибольшую потребность в

кадрах испытывала сфера «обрабатывающие производства» – 5128 вакансий (22,7% от общего числа вакансий – 22585 единиц), далее по видам экономической деятельности: строительство – 3188 вакансий (14,1%); государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение – 2922 вакансии (12,9%); транспортировка и хранение – 1878 вакансий (8,3%); деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги – 1582 вакансии (7%) и др. На 1 сентября 2019 года **уровень регистрируемой безработицы** в Ленинградской области имел значение 0,36% (справочно: в начале января 2019 года – 0,30, в начале сентября 2018 года – 0,31%).

По предварительной оценке **численность постоянного населения** Ленинградской области на 1 августа 2019 года составила 1864,3 тыс. человек (в том числе городское – 1192,4 тыс. человек, сельское – 671,9 тыс. человек) и с начала года увеличилась на 16,4 тыс. человек или на 0,9%.

Число родившихся в январе-июле 2019 году составило 7910 человек (4094 мальчика и 3816 девочек). Среди городского населения число рождений составляет – 5561 человек, среди сельского населения – 2349 человек.

Число умерших в январе-июле 2019 года составило 13620 человек (из них 3106 человек трудоспособного возраста), коэффициент смертности составил 12,7 человек на 1000 населения.

В отчетном периоде **уровень младенческой смертности** составил 3,3 на 1000 родившихся. Зафиксировано 27 случаев, в том числе среди городского населения - 17, среди сельского – 10.

Естественная убыль населения в январе-июле 2019 года составила (-5710) человек. Коэффициент составил (-5,3) человек на 1000 населения.

В январе-июле 2019 года на территории Ленинградской области зарегистрировано 3715 браков (4339 - за аналогичный период 2018), разводов 3301 (4460). Коэффициент брачности составил 3,5.

***Вывод:** характеристика развития Ленинградской области и г. Санкт-Петербург позволяет принять в расчет тенденции и факторы, действующие на рынке, характерные для России в целом. Каких-либо специфических условий в области госрегулирования, уровне заработной платы и т.д. не выявлено.*

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.

Рынок недвижимости - сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведённым определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населённых пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда; - земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населённых пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения; - военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жильё (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (вдомах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа
- домовладения и нового типа
- коттеджи, таунхаусы);

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- промышленно-складская недвижимость: заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения, мосты, трубопроводы, дороги, дамбы, инженерные сооружения, паркинги, гаражи, склады и складские помещения;

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;

- физкультурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Вывод: учитывая сведения полученные от заказчика оценки, результат проведенного Оценщиком анализа и исходя из информации в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта, оцениваемый объект недвижимого имущества относится к рынку недвижимости к сегменту **«офисно-торговая недвижимость»**.

Несмотря на то, что на рынок недвижимости влияют макроэкономическая, социальная и политическая ситуация, он является, прежде всего, локальным рынком. Это означает, что рынок недвижимости, его состояние и динамика развития существенно отличается в рамках единой социальной экономики, а макроэкономические факторы конкретизируются на региональном уровне в зависимости от геополитического положения региона, особенностей отраслевой структуры экономики в регионе, демографических факторов и т.д.

В результате такой трансформации формируется целая система факторов регионального уровня, которые влияют на состояние и развитие местного рынка недвижимости. К ним относят экономические, социальные, административные и ряд других факторов.

Как и любой другой рынок, рынок недвижимости имеет довольно сложную структуру и включает в себя различные сегменты. Сегментация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости, от которой изменяются приоритеты и значимость, придаваемая тому или иному рассматриваемому параметру. В соответствии с целью анализа, проводимого в настоящем отчете - обзор ситуации, сложившейся в настоящее время в секторе рынка коммерческой недвижимости Ленинградской области, к которому относится оцениваемый объект, сегментацию недвижимости необходимо произвести по ее типу (офисно-торговая).

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

Тенденции рынка в Санкт-Петербурге, 3 квартал 2019г.

ТЕНДЕНЦИИ

Офисная недвижимость

Валовая арендопригодная площадь [офисных центров](#) класса А и В в Санкт-Петербурге по итогам 9 месяцев 2019 составляет 3,114 млн м².

По состоянию на конец 3 квартала 2019 года средний уровень вакансии на рынке офисной недвижимости практически не изменился относительно итогового значения 2018 года (-0,1 п.п.). На конец сентября 2019 года свободно около 168 000 м² или 5,4% от общего объема предложения.

Запрашиваемые ставки аренды в офисных центрах характеризовались незначительной положительной динамикой относительно показателей конца 2018.

В 2019 году наблюдается существенный рост спроса на услуги в сегменте коворкингов, в том числе со стороны крупных компаний.

Складская недвижимость

По итогам 3 квартала 2019 средний уровень вакансии на рынке складской недвижимости увеличился незначительно (+0,4 п.п.) относительно аналогичного показателя на декабрь 2018. В абсолютном выражении свободно около 96 000 м², или 3,2% от общего объема предложения на рынке.

Основной объем спроса формировали предприятия торговли.

В первом полугодии на рынке сохранялась тенденция некоторого увеличения запрашиваемых ставок аренды в складских объектах высокого качества с удачным расположением. Рост спекулятивного предложения на рынке наряду с сохранением положительной динамики вакансии будет оказывать сдерживающее влияние на ставки аренды в четвертом квартале.

Торговая недвижимость

За 9 месяцев 2019 года на рынке торговой недвижимости было открыто два торговых центра, два [гипермаркета](#), и сдан в эксплуатацию один мебельный центр. По данным на конец сентября 2019 в торговых центрах вакантно около 3,5% площадей.

Анализ предложения

По состоянию на конец сентября валовая арендопригодная площадь [бизнес-центров](#) класса А составила 1,081 млн м², класса В – 2,033 млн м².

В 1-3 кв. 2019 года были введены в эксплуатацию шесть [офисных зданий](#), общей арендопригодной площадью 35,5 тыс. м². Пять объектов относятся к спекулятивным [офисным центрам](#) (валовая GLA=32 тыс. м²).

В 2019 году ожидается ввод в эксплуатацию меньшего объема офисных площадей по отношению к предыдущему году (-29%). При этом доля спекулятивного строительства значительно превысит показатель 2018 года и будет сопоставима с объемом ввода 2017 года: более 100 тыс. м².

Анализ спроса

Основной спрос в первом полугодии формировали ИТ компании. На долю этого сектора приходится 37% арендованных офисных площадей.

Объем сделок по аренде [офисных помещений](#) за 9 месяцев 2019 года, по оценкам аналитиков компании Maris в ассоциации с CBRE, составил более 75 тыс. м².

Заполняемость

За 9 месяцев 2019 не произошло существенного изменения объема вакантных площадей на рынке офисной недвижимости Санкт-Петербурга, в силу невысоких темпов прироста нового спекулятивного предложения.

На конец сентября 2019 года в офисных центрах класса А вакантно 3,6% площадей (около 38,7 тыс. м²).

В классе В вакантно 6,4% или в абсолютном выражении – 129,3 тыс. м².

Арендные ставки

Средняя запрашиваемая арендная ставка по вакантным площадям в зданиях класса А на конец сентября 2019 года составляет 1 970 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. За девять месяцев арендная ставка в бизнес-центрах класса А незначительно возросла (+1,5%, исключая внутриквартальные колебания).

Средняя запрашиваемая арендная ставка в зданиях класса В составляет 1 280 рублей за м² в месяц, включая НДС и операционные расходы. Рост составил +2,0% по сравнению с декабрем 2018 года.

Доля Maris

При участии Maris | Partofthe CBRE AffiliateNetwork за 9 месяцев 2019 года было реализовано 25 000 м². Maris на протяжении 8 лет сохраняет лидирующую позицию по реализации офисных площадей среди международных консультантов.

Анализ предложения

За 9 месяцев 2019 года рынок качественной складской недвижимости Санкт-Петербурга пополнился 6 комплексами общей площадью около 99 300 м², что на 70% больше объема, введенного за аналогичный период прошлого года.

Основной прирост произошел за счет новых спекулятивных объектов, введенных на территории логпарков «Осиновая Роща» и «M10». Первый был реализован на этапе строительства.

В третьем квартале был введен в эксплуатацию первый в 2019 году [складской комплекс](#), возведенный по схеме built-to-suit, площадью 15 000 м².

По состоянию на конец сентября площадь складских центров класса А составила 2,107 млн м², класса В – 856 тыс. м².

До конца 2019 года ожидается ввод в эксплуатацию около 41 700 м² складской недвижимости. Распределение между спекулятивным предложением и форматом built-to-suit: 79% и 21%, соответственно.

Анализ спроса

В 2019 основными арендаторами качественных [складских комплексов](#) в Санкт-Петербурге выступали торговые операторы (47%). Объем сделок за 9 месяцев составил не менее 229 тыс. м².

Заполняемость

В 1-3 кв. 2019 наблюдалось увеличение уровня вакансии в складских комплексах класса А на +0,6 п.п. за счет прироста объема нового спекулятивного предложения и освобождения крупных блоков в действующих комплексах.

По данным на конец 3 квартала в складских комплексах класса А в среднем свободно 3,3% площадей.

В классе В средний уровень вакансии не изменился и составил 3,2%.

Суммарно по итогам 3 квартала на рынке качественной складской недвижимости свободно порядка 96 000 м² (3,2% от валового объема предложения на рынке).

Арендные ставки

В первом полугодии на рынке сохранялась тенденция некоторого увеличения запрашиваемых ставок аренды в складских объектах высокого качества с удачным расположением.

Рост спекулятивного предложения на рынке наряду с сохранением положительной динамики вакансии будет оказывать сдерживающее влияние на ставки аренды в четвертом квартале.

Средний диапазон арендных ставок по итогам полугодия составил 460-560 рублей за м² в месяц, включая НДС и эксплуатационные платежи. Коммунальные расходы оплачиваются по фактическому потреблению.

Анализ предложения

В январе-сентябре 2019 года рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга пополнился несколькими объектами. Открыт [торговый центр](#) «Перрон», торговый комплекс «Индустриальный», [гипермаркет](#) «Лента», [гипермаркет](#) SPAR. Введен в эксплуатацию центр мебели и интерьера «Кубатура».

В 4 квартале ожидается открытие аутлетцентра FASHION HOUSE, [ТК](#) «Солнечный город» и [гипермаркета](#) Лента. Валовая арендопригодная площадь трех проектов более 27 тыс. м².

Анализ спроса

В январе-августе 2019 года в Санкт-Петербурге объем оборота розничной торговли вырос на 0,8%, по сравнению с аналогичным периодом 2018 года.

За 9 месяцев произошло перераспределение сил ряда игроков рынка. Ушли с рынка ритейлерNext, [магазины](#) цифровой техники «КЕЙ», продуктовые [магазины](#) «Полушка», «Лайм» и «Всенародный». Уходит с рынка розницы бренд женской одежды KarenMillen.

В 2,5 раза сократил свои [магазины](#) в городе сеть «Красный куб».

Сохраняется тренд открытия демократичных точек общественного питания. Новые кофейни, фастфуды и бары, открываются как в торговых центрах, так и в помещениях формата streetretail на основных торговых магистралях города с большим пешеходным трафиком.

В Санкт-Петербурге появляется новый формат организации питания – фуд-холл. В городе открылось два заведения такого формата на Василеостровском рынке, площадью 3000 м² и в [ТРК](#) «Сити Молл», площадью более 4500 м².

Заполняемость и арендные ставки.

В начале октября 2019 года вакантно 3,5% площадей в торговых центрах. Данный показатель снизился по сравнению с 2018 годом. При этом ротация арендаторов существенна.

Средние цены на недвижимость в Санкт-Петербурге в октябре 2019г.

Продажа.

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2019 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Квартиры	114 696 руб./м ²	-0.27 %	+1.47 %	-2.39 %	1415
- Вторичка	116 537 руб./м ²	-0.35 %	+3.03 %	-1.84 %	1297
- Новостройки	107 055 руб./м ²	+17.04 %	-12.28 %	-7.67 %	64
Дома	12 115 572 руб.	-7.12 %	-71.57 %	-26.93 %	340
Земля	270 358 руб./сотка	+15.04 %	-57.85 %	-78.94 %	467
Офисы	133 667 руб./м ²	-3.88 %	+5.64 %	+9.78 %	74
Торговые площади	291 028 руб./м ²	+5.09 %	+6.23 %	-5.56 %	94

Аренда.

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2019 г.	Изменение за год	Количество объявлений
1 комнатные квартиры	17 373 руб./месяц	+11.97 %	-16.27 %	-0.89 %	191
2 комнатные квартиры	28 615 руб./месяц	+7.98 %	+14.89 %	+11.98 %	65
Офисы	16 622 руб./м ² /год	+7.98 %	+28.91 %	-77.06 %	443
Торговые площади	20 860 руб./м ² /год	-3.89 %	-1.55 %	-69.3 %	195

<https://rosrealty.ru/sankt-peterburg/cena>.

7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

Спрос и предложение объектов недвижимости некоммерческого (промышленного) назначения формируется под влиянием экономических, социальных и демографических, природно-климатических, экологических и других факторов.

Рынок недвижимости в России формируется пока в полузакрытой форме и характеризуется большим многообразием условий, в которых существует отдельно взятый объект коммерческой недвижимости.

Востребованность некоммерческой недвижимости на рынке мало зависит от общего состояния экономики государства, поскольку она является отправной точкой любого бизнеса.

Анализ цен на объекты некоммерческой (промышленной) недвижимости проведен с использованием информации, размещенной на официальных сайтах газеты “Моя реклама”, «Друг для друга», «Из рук в руки», а также информационный портал о недвижимости (www.rosrealty.ru), www.avito.ru, и др..

Исходя из анализа, сложившихся рыночных цен существует зависимость рыночной стоимости объектов недвижимости :

- от месторасположения: наиболее престижный район - это исторический центр

города. В основном, в историческом центре преобладают торговые, развлекательные объекты, объекты общественно-делового назначения.

- **от назначения объекта недвижимости.** Самые дорогие объекты из сегмента коммерческой недвижимости – торговые. В той же ценовой категории – офисные объекты высокого класса. Далее по стоимости идут – административные помещения, помещения общего назначения (услуги быт и пр.), производственные и складские.

- **от площади** – На рынке помещений прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м коммерческой недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

- **от наличия инженерных и прочих систем (отопление, телефон, охрана, кондиционирование, видеонаблюдение и пр.).** Стоимость объекта недвижимости тем выше, чем больше инженерных коммуникаций и систем обслуживания на нем присутствует;

- **от обременений.** Наличие обременений, таких как: ипотека, претензионные права третьих лиц, значительно способны уменьшить стоимость объекта недвижимости, и даже сделать его неликвидным.

- **расположение выхода на красную линию**

Месторасположение объекта некоммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит входная дверь объекта недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Расположение входа помещения с обычной улицы (1 линии домов) на улицу со стороны двора (внутриквартальную линию домов) снижает стоимость объектов.

- **от времени продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

- **от наличия факта сделки (уторгование).** Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

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

- **от технического состояния объекта.** В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада.

7.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.

На рынке наблюдается повышение активности, сигнализирующее о том, что ситуация в сфере бизнеса улучшилась. Тем не менее, рост спроса на аренду происходит активнее, что говорит о том, что предприниматели все еще пытаются минимизировать риски, отказываясь пока от вложений в недвижимость. Либо, не находя пока лучшего варианта, выбирают то, что есть, с надеждой позже найти лучшее.

Однозначно оценить характер и структуру спроса на производственно-складскую недвижимость невозможно – этот рынок находится на стадии формирования, оставаясь очень закрытым.

Объект оценки – относится к сегменту рынка коммерческих объектов недвижимости.

Исходя из анализа, сложившихся рыночных цен существует зависимость рыночной стоимости недвижимости от ряда факторов:

- месторасположения
- площади
- назначения зданий, помещений,

- обременений
- условий рынка, сделки
- наличие коммуникаций и инженерных систем
- расположения относительно «красной линии»
- наличие отдельного входа
- возможности торга
- этажности
- технического состояния объекта, состава конструктивных элементов

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

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

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

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

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. Наиболее эффективное использование - это типичное использование объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, для данной местности, апробированное рынком.

Исходя из вышесказанного, а также из особенностей локального месторасположения, в качестве физически возможного и экономически оправданного наилучшего варианта использования объекта оценки предлагается принять вариант существующего на дату оценки использования.

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

В практике оценки используются три подхода:

Согласно п. 15 ФСО №1 «Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объектов оценки.»

Согласно п. 23 ФСО №7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласно п. 12 ФСО №1 «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами».

Согласно п. 22 ФСО №7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 18 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».

Согласно п. 24 ФСО 1 «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

Согласование результатов.

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

Согласно п. 28 ФСО №7 «В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

9.1. Расчет рыночной стоимости Объекта оценки сравнительным подходом.

Описание сопоставимых объектов-аналогов.

В качестве аналогов для нежилых зданий при проведении прямого сравнительного анализа предложений по продаже выбраны нежилые здания, расположенные в Ленинградской области, сопоставимые с оцениваемым объектом по экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам (т.е. имеющих минимальное количество отличий).

Оценщику при выборе аналогов были доступны сведения о ценах предложения по объектам недвижимости из баз данных по недвижимости: сайт <http://www.avito.ru>.

Таблица 18. Описание объектов-аналогов для нежилого помещения, общей площадью 508,2 кв. м., расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, д. 10, пом. 1Н, лит. Б, относящегося к категории торгово-офисных помещений.

Наименование показателя	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Цена объекта руб.	79000000	23526000	55000000
Дата предложения	ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.	ноябрь 2019 г.
Адрес	г. Санкт-Петербург, наб. Аптекарская, д. 6. (Спальные микрорайоны современной высотной застройки).	г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект. (Спальные микрорайоны современной высотной застройки).	г. Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д. 9. (Спальные микрорайоны современной высотной застройки).
Общая площадь, кв. м	596,30	130,65	244,70
Расположение отн. красной линии	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Состояние внутренней отделки	удовл.	удовл.	удовл.
Площадь земельного участка, кв. м	0,0	0,0	0,0
Этаж расположения	1, 2	1	1,2
Вид права на объект	собственность	собственность	собственность
Физическое состояние здания	удовл.	удовл.	удовл.
Пешеходный трафик	высокий	высокий	высокий
Тип объекта	встр.	встр.	встр.
Источник информации	<u>Сайт объявлений о недвижимости</u> http://www.avito.ru	<u>Сайт объявлений о недвижимости</u> http://www.avito.ru	<u>Сайт объявлений о недвижимости</u> http://www.avito.ru

Недостающая информация уточнялась по телефонам указанным в объявлениях.

Определение поправок и порядок их внесения.

Для расчета стоимости нежилых помещений (без учета стоимости земельного участка) в рамках сравнительного подхода вводились следующие поправки (корректировки):

Корректировка на «Приведение цены предложения к цене продажи» или «торг».

Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, из открытых источников, а также информацию, полученную от сотрудников агентств недвижимости, оценщик счёл необходимым внести поправку на торг. Эта поправка учитывает, насколько цена предложения может различаться с реальной ценой сделки. Разница образуется в процессе торга между покупателем и продавцом и зависит от многих факторов. Общеизвестно, что сделки купли-продажи осуществляются с разницей от цен изначального предложения, так как первоначальная стоимость всегда завышена, и это завышение рассчитано на «торг».

8.2. Значения скидок на торг на активном рынке

8.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

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

Таблица 168

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

Корректировка на торг введена в размере – 10,3 % (Источник: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 год, из-во «ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.»)

Корректировка на местоположение.

Объект оценки и все аналоги расположены в аналогичных местах города. Корректировка не вводилась.

Корректировка на площадь.

На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади. Корректировку производим в соответствии с рекомендациями изложенными в Справочник оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 год, из-во «ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.»)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 95

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Коэффициент корректировки выбираем из таблицы в соответствии с площадью аналога.

Корректировка на состояние внутренней отделки.

У объекта оценки и у всех аналогов состояние отделки удовлетворительное. Корректировка не вводилась.

Корректировка на состояние объекта.

Объект оценки и все аналоги в удовлетворительном состоянии. Корректировка не вводилась.

Корректировка на наличие инженерных коммуникаций.

У объекта оценки и всех аналогов коммуникации имеют. Корректировка не требуется.

Корректировка на площадь земельного участка.

У объекта оценки и у всех аналогов земельные участки отсутствуют. Корректировка не требуется.

Корректировка на тип объекта.

Объект оценки и все аналоги встроенные помещения. Корректировка не требуется.

Корректировка на расположение относительно красной линии.

Объект оценки и все аналоги на красной линии. Корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения.

Объект оценки расположен на 1-м этаже и в цоколе. Аналоги №1,3 расположены на 1-м и 2-м этажах. Аналог №2 расположен на 1-м этаже. Корректировку производим в соответствии с рекомендациями изложенными в Справочник оценщика недвижимости-2018. Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода. Под редакцией: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018 год, из-во «ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки.»

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

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Корректировка будет равна: $K1,3 = 1 - ((1 - (0,8/0,85))/2) = 0,97$, $K2 = 1 - ((1 - 0,8))/2 = 0,9$.

По остальным характеристикам объект оценки и аналоги идентичны, корректировки не вводились.

Расчет стоимости квадратного метра объекта сравнительным подходом.

Элементы сравнения	Единицы измерен.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
			г. Санкт-Петербург, наб. Аптекарская, д. 6.	г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект.	г. Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д. 9.
Цена продажи	руб.		79000000	23526000	55000000
Общая площадь здания	кв.м	508,20	596,30	130,65	244,70
Площадь земельного участка	кв.м		0,0	0,0	0,0
Корректировка на стоимость земельного участка.	руб.		0	0	0
Скорректированная стоимость аналога	руб.		79000000	23526000	55000000
Стоимость кв.м аналога	руб./кв.м		132484	180069	224765
Местоположение		г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, д. 10, пом. 1Н, лит. Б. (Спальные Микрорайоны Современной высотной застройки).	г. Санкт-Петербург, наб. Аптекарская, д. 6. (Спальные микрорайоны современной высотной застройки).	г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект. (Спальные Микрорайоны современной высотной застройки).	г. Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д. 9. (Спальные микрорайоны современной высотной застройки).
Корректировка			1,00	0,80	1,00
Скорректированная цена	руб руб./кв.м		132484	144055	224765
Расположение отн. красной линии	м	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Корректировка			1,00	1,00	1,00

Скорректированная цена	руб./кв.м		132484	144055	224765
Ограниченность доступа к объекту		нет	нет	нет	нет
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		132484	144055	224765
Состояние отделки		удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		132484	144055	224765
Общая площадь здания	кв.м	508,2	596,3	130,65	244,7
Корректировка			1,00	0,83	0,83
Скорректированная цена	руб./кв.м		132484	119566	186555
Физическое состояние здания		удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		132484	119566	186555
Материал стен		кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		132484	119566	186555
Пешеходный трафик		высокий	высокий	высокий	высокий
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		132484	119566	186555
Тип объекта		встр.	встр.	встр.	встр.
Корректировка			1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена	руб./кв.м		132484	119566	186555
Этаж расположения		1, цоколь	1, 2	1	1,2
Корректировка			0,97	0,90	0,97
Скорректированная цена	руб./кв.м		128509	107609	180958
Торговая уценка	%		10,3	10,3	10,3
Корректировка			0,897	0,897	0,897
Скорректированная цена	руб./кв.м		115273	96525	162320

Для окончательного определения цены объекта сравнительным подходом используем метод средневзвешенного значения, в соответствии с которым каждому элементу сравнения присваивается весовой коэффициент.

Методика ранжирования оценки критериев стоимости предлагает определение удельного веса результатов оценки, полученных каждым аналогом, на основе их ранжирования.

Этапы расчета удельного веса:

Каждому использованному аналогу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг: высокий, средний, низкий

Проставляются баллы: высокий -2, средний -1, низкий -0

Расчетная величина рыночной стоимости объектов недвижимого имущества по сравнительному подходу на дату оценки составляет:

Показатель	Рыночная стоимость сравнительным подходом руб.
Нежилое помещение общей площадью 508,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, д. 10, пом. 1Н, лит. Б, принадлежащее ООО "РГМК".	63 255 695

9.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом.

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

Доходный подход к оценке недвижимости заключается в оценке будущих доходов с учётом времени их поступления и связанного с этим риска и базируется на принципе ожидания, согласно которому текущая стоимость объекта является отражением ожидаемых в будущем доходов.

При оценке стоимости приносящего доход объекта применяют метод дисконтирования и/или метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации используется в случае стабильно приносящего доход объекта, имеющего незначительные колебания денежных потоков за разные годы - как правило, для объектов длительное время функционирующих в стабильных социально-экономических условиях. Метод основан на «прямой» капитализации нормализованных (усредненных) доходов от эксплуатации объекта с использованием адекватной ставки капитализации соответствующего вида дохода. Применимость метода ограничена требованием к неизменности динамики доходов во времени.

В случае высокой изменчивости денежных потоков оцениваемого объекта применяется метод дисконтирования денежных потоков, который считается универсальным с точки зрения своей практической применимости. Метод основан на моделировании динамики денежных потоков от эксплуатации и будущей перепродажи объекта. Допущения и предположения, заложенные в концепции метода, наиболее убедительны в случае применения метода для оценки объектов, имеющих определённую историю хозяйственной деятельности (желательно прибыльной), в несколько меньшей степени - для оценки убыточных объектов, а также для вновь созданных или эксплуатируемых объектов.

Таким образом, при оценке рыночной стоимости Оценщик отказался от использования доходного подхода в связи с тем, что при активном рынке наиболее представительным является сравнительный подход, так как он наиболее гибко отражает любые изменения рынка. Доходный подход при оценке рыночной стоимости используется в основном на неактивном рынке, когда данных по сдаче в аренду площадей недостаточно, и полученный результат используется в основном индикативно. В связи с вышеизложенным доходный подход в настоящем отчете не применялся.

9.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом.

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

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, помещения в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

Применение затратного подхода целесообразно, в основном, для оценки объектов уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. Затратный подход, по мнению Оценщика, не может быть применен по отношению к оцениваемым встроенным помещениям в связи с тем, что объект оценки не представляет собой отдельно стоящее здание. Определение доли затрат в общей стоимости строительства здания, приходящегося на оцениваемое помещение, приведет к большой погрешности при вычислениях. Также следует отметить, этот подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости, поэтому даже при условии использования этого подхода в расчетах, при согласовании результатов ему бы был придан наименьший вес, что незначительно сказалось бы на результатах оценки. В связи с вышеизложенным затратный подход в настоящем отчете не применялся.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них применительно к объекту оценки и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Для выведения итоговой величины стоимости полученным результатам придаются веса по различным подходам. Веса зависят от того, насколько расчёты в рамках подходов удовлетворяли следующим параметрам:

- достоверность и полнота информации, на которой основывалась оценка,
- способность метода учитывать действительные намерения покупателя и продавца,
- конъюнктуру рынка,
- индивидуальные характеристики объекта оценки,
- допущения, принятые в расчётах.

В условиях несовершенного рынка используемые подходы 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.

Конечная величина стоимости не выводится путем простого усреднения результатов, полученных различными методами оценки.

Как правило, какой-то из подходов является менее важным для оцениваемого имущества, а другой более важным. Согласно этому, между результатами подходов распределяются весовые коэффициенты их итогового вклада в величину рыночной стоимости.

Основываясь на доступной информации, проведенном исследовании рынка и принимая во внимание полученные результаты, можно сделать вывод, что:

В рамках данного отчета был использован один Сравнительный подход. Отказ от Затратного и Доходного подходов описан в соответствующих разделах настоящего отчета. Согласования не требуется.

12. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ СОСТАВЛЕНИИ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА ИНФОРМАЦИИ.

Анализ достаточности и достоверности информации позволяет утверждать о достаточности и достоверности используемой информации.

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиками оценки.

Информация, предоставленная Заказчиками, заверена подписью. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной. Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для сравнительного подхода получены из предоставленной Заказчиками документации, перечень которой приведен в разделе 1, а копии представленной документации, согласно статье 10 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Оценщик также принял при оценке ряд существенных допущений и ограничивающих условий (см. раздел 3 Отчета). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Настоящее заключение подготовлено оценщиком Быковой Ю.А. в соответствии с договором на выполнение работ по оценке стоимости объекта недвижимости №1097/19 от 24.11.2019 года.

Оценка объекта недвижимости произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., а также с «Федеральными стандартами оценки», утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г., стандартами и правилами НП СРО «Деловой Союз Оценщиков», членом которой является оценщик, составивший настоящий отчет.

**Рыночная стоимость объекта оценки
по состоянию на 24 ноября 2019г. с округлением составляет:**

№п/п	Наименование, назначение и краткая характеристика объекта	Рыночная стоимость, с округлением (с НДС) руб.	Рыночная стоимость, с округлением (без НДС) руб.
1	Нежилое помещение общей площадью 508,2 кв.м, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Аптекарский проспект, д. 10, пом. 1Н, лит. Б, принадлежащее ООО "РГМК".	63256000 (шестьдесят три миллиона двести пятьдесят шесть тысяч)	52713000 (пятьдесят два миллиона семьсот тринадцать тысяч)

Оценщик ООО «ЭКСПЕРТ» _____

Ю.А. Быкова

Генеральный директор ООО «ЭКСПЕРТ» _____

Е.В. Черных



14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных:

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами Заказчика. Среди них:

- Гражданский кодекс Российской Федерации ч. I и II.
- Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.98 “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”.
- Федеральные стандарты оценки, являющиеся обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности для определения вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№297, 298, 299 (соответственно ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3).
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.
- «Стандарты профессиональной деятельности в области оценки имущества» Ассоциации Российских магистров оценки.
- Харрисон Г.С. “Оценка недвижимости”, учебное пособие, М., издание Российского общества оценщиков, 1994 г.
- «Оценка рыночной стоимости недвижимости», учебное и практическое пособие. – М.: изд. «Дело», 1998 г., издание Академии оценки.
- «Оценка недвижимости», учебник, - М.: изд. «Финансы и статистика», 2002 г. под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.
- В.А. Прорвич «Основы экономической оценки городских земель», М.: изд. «Дело», 1998 г., издание Академии оценки.
- Справочник оценщика недвижимости» под ред. Лейфер Л.А., 2018 год. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициент капитализации.

Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным далее в Отчете. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несет ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Технический паспорт объекта;

Свидетельство о государственной регистрации права 78-АД № 122833 от 25 июля 2009г.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Документы и сведения, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки.

039/09-193

30.07



**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

повторное, взамен свидетельства : серия 78-АД № 121617 , дата выдачи 16.06.2009

Дата выдачи:

"25" июля 2009 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи недвижимого имущества от 25.09.2008 •
Дополнительное соглашение №1 от 03.04.2009г. к договору купли-продажи недвижимого
имущества от 25.09.2008г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Русская горно-
металлургическая компания", ИНН: 7708562338, ОГРН: 1057747031902, дата
гос.регистрации: 17.05.2005, наименование регистрирующего органа: Межрайонной
инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве, КПП: 770801001; адрес
(место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: город Москва,
улица Ольховская, дом 45, стр.1, офис №4

Вид права: Собственность

Объект права: Контора, назначение: Нежилое, этаж: 1, цоколь, общая площадь: 508,2
кв.м, адрес объекта: г.Санкт-Петербург, Аптекарский проспект д.10 пом.1Н лит.Б

Кадастровый (или условный) номер: 78:3299:4:58:1

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним
"16" июня 2009 года сделана запись регистрации № 78-78-31/002/2009-049

Регистратор

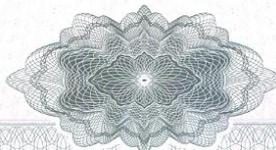
Смолина И.Н.

М.П.



САНКТ-ПЕТЕРБУРГ И
ЛЕНИНГРАДСКАЯ
ОБЛАСТЬ

78-АД 122833



Регистрация права собственности

(реестровый № _____) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи

Общие сведения

Владелец здания _____ *застройщик ЗАО "Атлантикс"*

Тип здания _____ *жилое*

Год постройки _____ *2002* Год последнего ККР _____

Число этажей _____ *5(4, цоколь)*

Площадь земельного участка _____ *застроенная 551*

Назначение помещения _____ *канторское*

Использование помещения _____ *кантора*

Этаж _____ *цоколь-1*

Вход в помещение _____ *отдельный со двора*

Общая площадь(кв.м.) _____ *505.2* в том числе:

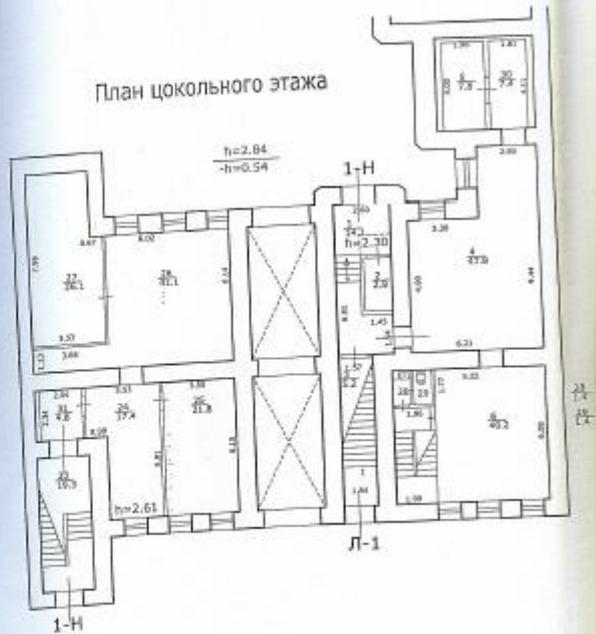
основная (кв.м.) _____ *361.8* вспомогательная (кв.м.) _____ *143.4*

площадь балк. терасс, лодж. веранд с приведенным коэфф.(кв.м.) _____

Количество основных комнат _____ *12*

Литера Б

План цокольного этажа



Экспликация

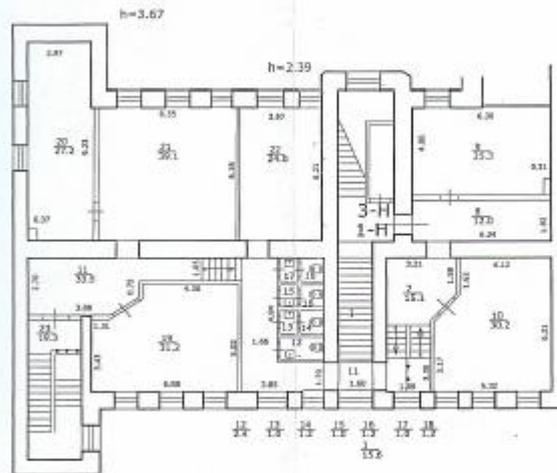
Этаж	Общая площадь	В том числе		Кроме того: галереи, балконы, лоджии, террасы и т.п.
		Основная	Вспомогат.	
цс-1	509,2	361,8	147,4	

Н

№ 10

осному проспекту

План 1 этажа



Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Петроградского района г. Санкт-Петербург			Инв. № 176/17
Листов			Масштаб 1:200
Лист №			
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	
	Начальник филиала	Козадев А.И.	
07.09.04	Исполнитель	Овчаренко О.А.	
12.09.04	Инженер бригады	Алексеева И.В.	
	Контроль		

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

ул. Агеевский проспект, дом 10

Изм. № 170/17

строения по ген. плану №

Высота лифта в помещении	Да/Нет
Лестница	Да
Панель	Да
Стеклопакет	Нет
Стекло	Да
Стеклопакет	Нет
Стекло	Нет

Этаж цоколь-1

Помещение 1-Н

Назначение помещения конторское

Использование помещения контора

Система отопления Групповые котельные

№ поэта	Наименование части помещения	Этаж	Высота	Формула для подсчета площади	Общая площадь, кв.м	В том числе площадь, кв.м			Кроме того пром. площадь, лоджий и т.п.	Примечание
						всего		в том числе под печами		
						общая	стел. этаж.			
1	лестница	цоколь	2.84/-0.54		14.10			14.10		
2	лифтовая				2.80			2.80		
3	вспомог. пом.				5.20			5.20		
4	комната				47.80		47.80			
5	комната				7.80		7.80			
6	комната				40.20		40.20			
7	лестница	1	2.84		15.10			15.10		
8	коридор				12.00			12.00		
9	комната				25.30		25.30			
10	комната		3.56		30.20		30.20			
11	коридор				33.50			33.50		
12	туалет				2.40			2.40		
13	умывальня				1.00			1.00		
14	туалет				1.20			1.20		
15	умывальня				1.00			1.00		
16	туалет				1.20			1.20		
17	умывальня				1.00			1.00		
18	туалет				1.20			1.20		
19	комната				31.20		31.20			
20	комната		3.67		27.20		27.20			
21	комната				39.10		39.10			
22	комната		2.39		24.00		24.00			
23	лестница				19.30			19.30		
24	каба	цоколь	2.61/-0.54		17.40			17.40		
25	комната		2.84/-0.54		21.80		21.80			
26	комната				41.10		41.10			
27	комната		2.78/-0.54		26.10		26.10			
28	умывальня				1.40			1.40		
29	туалет				1.40			1.40		
30	коридор				7.40			7.40		
31	коридор		2.61/		4.80			4.80		

ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОМЕЩЕНИЙ

адрес: Алчевский проспект, дом 10

номер строения по ген. плану №

Ива. №170/17

Высота лифта в помещении	Да/Нет
подарочка	Да
подвесная	Да
плита	Нет
прочно водост.	Да
ст.	Нет
ванная	Нет

Этаж цоколя-1

Помещение 1-Н

Назначение помещения

Использование помещения когитора

Система отопления

№ части	Наименование части помещения	Этаж	Высота	Формула для вычисления площади	Объем помещений, кв.м	В том числе площадь, кв.м			Кроме того: площадь балконов, лоджий и т.д.	Примечание	
						общая	в т.ч. под полами	общ.			
											жилая
		цоколь	-0.54								
Итого					505.30	6.08	8.00	361.80	143.00	8.00	

Исполнитель

Руководитель группы (инженер)

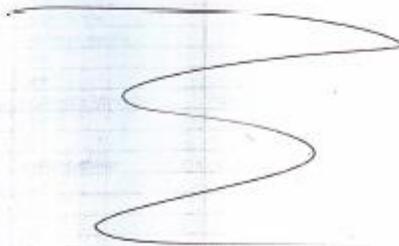
Начальник филиала (инженер)

ФГУП ЦНИИ ПИБ Петроградского района



Общественно-адм.
Александров Н.В.

Козлов А.Н.



Описание конструктивных элементов здания и определение износа

№№ п.п.	Наименования конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осады, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице		Удельный вес конструктивного элемента с погр. износа проц.	Проц. износа в строении	
				5	6			
1	2	3	4	5	6	7	8	
1	Фундаменты	бутовый, ленточный	мелкие трещ. в цоколе	10		10		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичн.		24		24		
			отдельн. трещ.					
	б) перегородки	газобетонные						
3	Перекрытия	а) чердачные	монолитн. ж/б	12		12		
		б) междуэтажные	монолитн. ж/б					хорошее
			монолитн. ж/б					
		в) надподпольные						
4	Крыша	оцинкован. железо по дерев. обреш.	хорошее	3		3		
5	Полы	плитка	хорошее	10		10		
6	Прочие	а) оконные	стеклопакеты	10		10		
		б) дверные	деревян., металлич.					
7	Внутренняя отделка	лаки, латолки, окрашен. гипрок, в. с/у кафель	хорошее	12		12		
8	Сметочно- и электротехнические устройства	отопление	газос. трубы	14		6,9		
		водопровод	газос. трубы					
		канализация	чуждые трубы					
		ГВС	нет					
		ванны	нет					
		электросвещ.	скрытая проводка					хорошее
		радио	нет					
		телефон	да					
		вентиляция	естественная					
		мусоропровод	нет					
		газоснабжение	нет					
		сигнализация	да					
телевидение	да							
лифт	нет							
9	Прочие работы	л-цы плитные ступени на мет. хосоурах	хорошее	5		5		
				Итого: 100	x	92,50		

Процент износа, по зданию приведенный к 100 по формуле

$\frac{\text{процент износа (гр.8) } \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$

6%

Исчисление восстановительной и действительной стоимости

Литер по плану	Наименование здания и его частей	3	4	5	6	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:							14	15	16	17	18	
						7	8	9	10	11	12	13						
Б	кантора пом. 1-й	28	29а	м3	22.70	0.929				1.028				21.68	2019	56790	6%	53373

Итого стоимость в ценах 1969 года:

восстановительная 56780
действительная 53373



05 сентября 2008 г.

Исполнитель *[Signature]* /Ю.А.Овчаренко/
Проверил *[Signature]* /Н.В.Алексеев/
Начальник ПИБ *[Signature]* /А.Н.Козодаев/

Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник ПИБ			

САНКТ

Сведения об объектах-аналогах для объекта оценки.

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_596.3_m_1849639532

Коммерческая недвижимость... Продам офисное помеще...

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Санкт-Петербург Метро Найти

Все объявления в Санкт-Петербурге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Офисное помещение Назад Следующее →

Продам офисное помещение, 596.3 м² 79 000 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заметку Вчера в 05:46



Аптекарская набережная, д. 6

8 812 325-47-18

Написать сообщение В сети

«Итака»
Агентство
На Авито с октября 2011

Контактное лицо
Кузнецов Михаил Сергеевич

№ 1849639532, 48 (+5)

Windows taskbar: Продам офис..., Skype [1], Total Comma..., XnView - [Сви..., Карта 6 ул...do..., RU, 15:08, 22.11.2019

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_596.3_m_1849639532

Коммерческая недвижимость... Продам офисное помеще...

Продам офисное помеще... 79 000 000 ₽ Кузнецов Миха... 8 812 325-47-18 Написать сообщение



Площадь: 596.3 м²

Россия г Санкт-Петербург, наб Аптекарская, д. 6
 ● Лесная, 1,6 км ● Петроградская, 1,1 км ● Выборгская, 1,1 км Скрыть карту ^



7-24297 Петроградский район. Объект № 7-24297. Отдельный вход с улицы, большие окна. 1 этаж-327.7 м.кв./антресоль - 268.6 м.кв. Высота потолков 2.58-3.8

Windows taskbar: Продам офис..., Skype [1], Total Comma..., XnView - [Сви..., Карта 6 ул...do..., RU, 15:09 22.11.2019

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/130.65_m_v_petrogradskom_r-ne_1834425460

Коммерческая недвижимость... 130.65 м² в Петроградском...

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Санкт-Петербург Метро Найти

Все объявления в Санкт-Петербурге / ... / Коммерческая недвижимость / Купить / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

130.65 м² в Петроградском р-не 23 526 000 ₽

♥ Добавить в избранное 📌 Добавить заметку 20 ноября в 21:58



8 951 676-39-69

Написать сообщение В сети

Управляющая компания Агентство

Контактное лицо отдел продаж: Наталья

№ 1834425460, ☎ 136 (+11)

Управляющая компания Управляющая компания TOP Групп предлагает коммерческую недвижимость в СПб от собственника. Аренда без комиссий и переплат!

Windows taskbar: 130.65 м² в Пе..., Skype [1], Total Comma..., XnView - [Сви..., Карта 6 ул...do..., RU, 15:11 22.11.2019

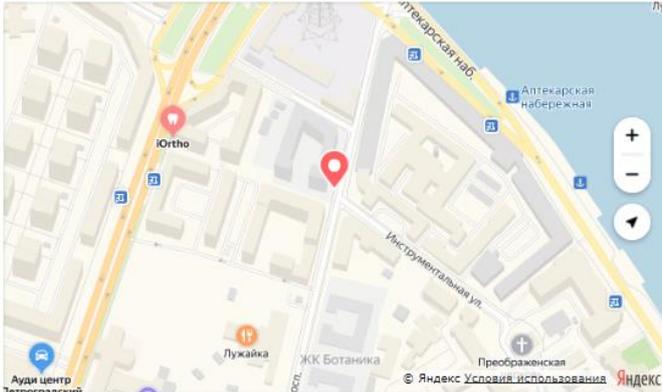
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/130.65_m_v_petrogradskom_r-ne_1834425460

Коммерческая недвижимость... 130.65 м² в Петроградском... x

130.65 м² в Петроградском р-не 23 526 000 ₽ отдел продаж... 8 951 676-39-89 Написать сообщение

Площадь: 130.7 м²

Санкт-Петербург, Аптекарский пр-т
● Черная речка, 1,6 км ● Петроградская, 1,1 км
● Выборгская, 1,5 км Скрыть карту ^



Без посредников продается коммерческое помещение в Петроградском районе.
Помещение **130,65** м2 на 1ом этаже в новом жилом комплексе в 10 мин. ходьбы от метро Петроградская.

Windows taskbar: 130.65 м² в Пе..., Skype [1], Total Comma..., XnView - [Сви..., Карта б ул...до..., RU, 15:12 22.11.2019

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhizmost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_250_m_1804623072

Коммерческая недвижимость... Продам офисное помеще...

Все объявления в Санкт-Петербурге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Купить / Офисное помещение Назад Следующее →

Продам офисное помещение, 250 м² 55 000 000 ₺

20 ноября в 15:46




8 958 776-05-33

Написать сообщение

M16-Недвижимость
Агентство
На Авито с марта 2013

Контактное лицо
Валерия Вагунина

№ 1804623072, 1569 (+5)

Компания Вячеслава Малафеева

Компания Вячеслава Малафеева «М16-Недвижимость»



557 объявлений агентства

Windows taskbar: Продам офис..., Skype [1], Total Comma..., XnView - [Сви..., Карта 6 ул., до..., RU, 15:14 22.11.2019

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhizmost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_250_m_1804623072

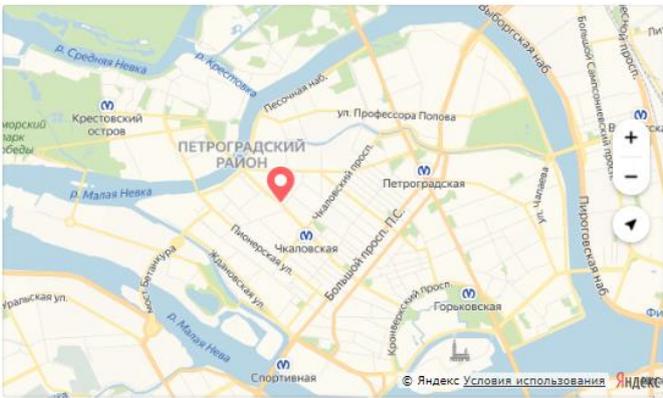
Коммерческая недвижимость... Продам офисное помеще...

Продам офисное помещение, ... 55 000 000 ₺ Валерия Вагуни... 8 958 776-05-33 Написать сообщение

Площадь: 250 м²

Россия, Санкт-Петербург, Корпусная улица, 9

Чкаловская, 300 м
 Петроградская, 1,4 км
 Спортивная, 1,2 км
 [Скрыть карту](#)



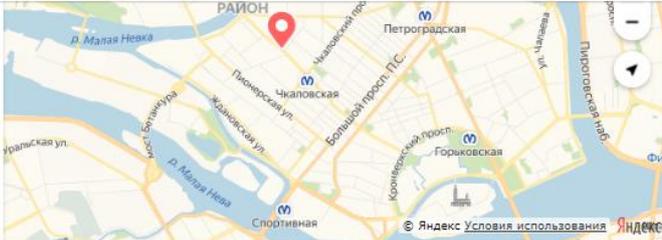
ID 5638 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру. Предлагается к продаже офис в ЖК бизнес класса «Люмьер», построенном «Базис-СПб» в 2013 году. Классическая облицовка фасадов натуральным камнем сочетается с декоративной отделкой цветным стеклом, которое подсвечивается в вечернее время. С французского "Lumière", так и переводится - "свет". Комплекс располагается в 350 метрах от станции метро Чкаловская. Характеристики офиса: Общая площадь:

Windows taskbar: Продам офис..., Skype [1], Total Comma..., XnView - [Сви..., Карта 6 ул., до..., RU, 15:15 22.11.2019

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_250_m_1804623072

Коммерческая недвижимо... Продам офисное помеще...

Продам офисное помещени... 55 000 000 Р Валерия Вагун... 8 958 776-05-33 Написать сообщение



ID 5638 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру. Предлагается к продаже офис в ЖК бизнес класса «Люмьер», построенном «Базис-СПб» в 2013 году. Классическая облицовка фасадов натуральным камнем сочетается с декоративной отделкой цветным стеклом, которое подсвечивается в вечернее время. С французского "Lumière", так и переводится - "свет". Комплекс располагается в 350 метрах от станции метро Чкаловская. Характеристики офиса: Общая площадь: 244,7 кв. м; Этажность: 1-2; Высота потолков: 3,2 м; Вход: 2 отдельных. Инженерное обеспечение: • Электроснабжение – 15 кВт. • Водоснабжение и водоотведение – городские сети. • Отопление – от теплового узла. Отделка офиса выполнена в английском стиле: стеновые панели и двери выполнены из дуба. Полы - дубовый паркет и итальянский керамогранит. Вся мебель немецкого и итальянского производства выполнена на заказ по размерам кабинетов офиса. В помещении офиса имеется: просторная приемная со стойкой рецепшен для 2-х секретарей, 5 кабинетов на 15 рабочих мест, просторная переговорная, кухня, 2 санузла, а так же кабинет руководителя со своим санузлом, мини кухней, комнатой отдыха и гардеробной. Помещение оборудовано: видеонаблюдением, сигнализацией, кондиционированием, приточновытяжной вентиляцией с подогревом. ПРОДАЖА 55 млн. руб.

Windows taskbar: Продам офис..., Skype [1], Total Comma..., XnView - [Сви..., Карта б ул...до..., RU, 15:15 22.11.2019

Документы, устанавливающие правоспособность оценщика





**ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
№ 5291R/950/00211/9**

г. Курск

«24» апреля 2019г.

Акционерное общество «АльфаСтрахование», именуемое в дальнейшем «**Страховщик**», в лице Руководителя блока корпоративных продаж Курского филиала Горбачева Александра Ивановича, действующего на основании доверенности №0518/19 от 15.01.2019г., с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ»**, именуемое в дальнейшем «**Страхователь**», в лице Генерального директора Черных Елены Вячеславовны, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», на основании Заявления Страхователя заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. По настоящему Договору Страховщик обязуется за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая) выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов возмещения.

1.2. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности», утвержденными Страховщиком «25» декабря 2017г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

1.3. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

1.4. Настоящий Договор заключен в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретателей). Выгодоприобретатели вправе предъявить непосредственно Страховщику требование о возмещении вреда в пределах объема страхового покрытия, обеспечиваемого настоящим Договором.

1.5. Территория страхования: Российская Федерация.

2. Объект страхования. Страховой случай

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя (Лица, риск ответственности которого застрахован), связанные с:

А) риском наступления ответственности за причинение вреда жизни, здоровью и/или имуществу граждан, имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации в результате непреднамеренной профессиональной ошибки Страхователя (Застрахованного лица) в ходе осуществления застрахованной профессиональной деятельности.

Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении убытков и/или вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

2.2. Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.

Рисками, по которым осуществляется страхование по настоящему Договору, в соответствии с Правилами страхования являются:

2.2.1. предъявление Страхователю (Застрахованному лицу) претензии (иска, требования) о возмещении убытков и/или вреда, причиненного жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц (Выгодоприобретателей) в результате непреднамеренной профессиональной ошибки (упущения), допущенной Страхователем (Застрахованным лицом) и/или его работниками при осуществлении Застрахованной профессиональной деятельности при условии, что:

Договор № 5291R/950/00211/9

Страховщик

Страхователь

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

1

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

- претензия (иск, требование) о возмещении убытков и/или вреда признана Страхователем (Застрахованным лицом) добровольно с предварительного согласия Страховщика или вступившим в силу решением суда;

- профессиональная ошибка (упущение) повлекшая причинение убытков и/или вреда, допущена Страхователем (Застрахованным лицом) в течение периода страхования или иного периода, указанного в договоре страхования (ретроактивного периода);

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между профессиональной ошибкой (упущением), допущенной при осуществлении Застрахованной деятельности, и убытками и/или вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении убытков и/или вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной (Выгодоприобретателем) Страхователю (Застрахованному лицу) в течение периода страхования.

2.2.2. возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении убытков и/или вреда, риск наступления ответственности за причинение которого(-ых) в соответствии с п.2.2.1 настоящего Договора застрахован при условии, что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком, а также такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении убытков и/или вреда или снизить размер возмещения.

2.3. Страховыми случаями в рамках п.2.1 (А) настоящего Договора являются события, предусмотренные п.2.2.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям.

Страховым случаем в рамках п. 2.1 (Б) настоящего Договора является событие, предусмотренное п.2.2.2 настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Страхователю (Застрахованному лицу), у которого возникли непредвиденные судебные и иные расходы, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении убытков и/или вреда, риск наступления ответственности за причинение которого(-ых) застрахован по договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком, а также такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

2.4. По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении убытков и/или вреда, возникшего(-ых) в результате событий, указанных в п.3.6 Правил страхования, а также на требования, претензии, иски о возмещении убытков и/или вреда, указанные(-ых) в п.3.8 Правил страхования.

2.5. Настоящий Договор заключен в отношении деятельности: проведение экспертизы отчетов об оценке.

2.6. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

а) расходы в случае причинения вреда здоровью потерпевшего физического лица в соответствии с п.10.7.2 а) Правил страхования;

б) расходы в случае смерти потерпевшего физического лица в соответствии с п.10.7.2 б) Правил страхования;

в) расходы в случае причинения вреда имуществу потерпевших лиц в соответствии с п.10.7.2 в) Правил страхования;

г) расходы Выгодоприобретателя по уменьшению причиненного страховым случаем убытка – в соответствии с п. 10.7.2 г) правил страхования;

д) необходимые и целесообразные расходы Выгодоприобретателя по выяснению обстоятельств событий, приведших к причинению вреда и/или степени виновности Страхователя (Застрахованного лица) и/или его работников, в том числе расходы на защиту при ведении дел в суде, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Выгодоприобретатель понес. Работа собственного персонала Выгодоприобретателя к вышеуказанным расходам не относятся и страхованием не покрываются – в соответствии с п. 10.7.2 д) Правил страхования;

е) иные расходы Выгодоприобретателя, необходимые для восстановления своего нарушенного права в связи с причинением реального ущерба имущественным интересам, не указанных в подпункта (а)-(д) п.10.7.2 настоящих Правил, в размере действительных расходов Выгодоприобретателя, подтвержденных документально, но не более 5% от страховой суммы, установленной в договоре страхования – в соответствии с п. 10.7.2 е) Правил страхования;

ж) расходы Страхователя (Застрахованного лица), произведенные в целях уменьшения убытков, подлежащих возмещению Страховщиком, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика – в соответствии с п. 10.7.2 ж) Правил страхования.

Договор № 5291R/950/00211/9

Страховщик

Страхователь

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

2

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

з) судебные и иные расходы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда, в размере документально подтвержденных, но не более 5% от страховой суммы, указанной в договоре страхования.

2.7. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п.10.10 Правил страхования.

3. Страховая сумма, страховая премия, франшиза

3.1. Страховая сумма по всем страховым случаям составляет **5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.**

Лимит ответственности по одному страховому случаю составляет **5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.**

3.2. По настоящему Договору **франшиза не установлена.**

3.3. Страховая премия по настоящему Договору составляет **14 250,00 (Четырнадцать тысяч двести пятьдесят и 00/100) рублей.**

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок **до «30» апреля 2019г.** в соответствии со счетом Страховщика.

3.4. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

3.5. Страховая сумма, все лимиты ответственности, франшиза и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в рублях РФ.

4. Срок действия Договора

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут **«25» апреля 2019г.** и действует по 23 часа 59 минут **«24» апреля 2020г.** включительно (период страхования).

5. Права и обязанности сторон

5.1. Страховщик обязан:

5.1.1. при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в следующие сроки после подписания Страхового Акта:

Сумма страхового возмещения, (в рублях)	Максимальный срок выплаты с даты утверждения (подписания) Страхового акта, (рабочие дни)
До 40.000.000	5 (пять) дней
От 40.000.001 до 200.000.000	10 (десять) дней
Свыше 200.000.000	Срок и порядок выплаты согласовываются сторонами дополнительно и отражаются в Соглашении сторон о сроках выплаты страхового возмещения, которое подписывается между Страхователем и Страховщиком на основании Страхового Акта, но в любом случае не более 30 (тридцати) дней

Страховой Акт составляется Страховщиком в течение десяти рабочих дней после получения от Страхователя документов, необходимых для решения вопроса о выплате. Днем выплаты Страхового возмещения считать день списания средств с расчетного счета Страховщика или выплаты из кассы.

5.2. Страхователь обязан:

5.2.1. уплатить страховую премию в размере и сроки, оговоренные в настоящем Договоре;

Договор № 5291R/950/00211/9

Страховщик

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

Страхователь

3

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

5.2.2. при заключении договора страхования сообщить Страховщику обо всех известных ему обстоятельствах, имеющих значение для оценки страхового риска;

5.2.3. при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, предпринять все возможные меры для уменьшения размера ущерба, обеспечить документальное оформление события, в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события;

5.2.4. предоставить Страховщику документы, подтверждающие наступление страхового случая (наличие вины Страхователя, причинно-следственная связь между действиями Страхователя и наступлением страхового случая), указанные в п.10.4 Правил страхования;

5.2.5. совершать другие действия, предусмотренные Договором и Правилами страхования.

5.3. Все сообщения, предусмотренные условиями Правил страхования и настоящего Договора, должны осуществляться Страхователем в письменной форме способами связи, обеспечивающими фиксирование сообщений, либо вручаться Страховщику под расписку.

5.4. Страховщик имеет право:

5.4.1. В случае повышения степени риска Страховщик вправе потребовать уплаты дополнительной страховой премии или изменения условий настоящего Договора в соответствии с Дополнением к настоящему Договору, которое будет являться его неотъемлемой частью.

Если в течение 10 дней от даты получения Дополнения Страхователь подписывает его, соответствующие изменения настоящего Договора считаются принятыми, а повышение степени риска - застрахованным с момента подписания Дополнения, но не ранее дня следующего за днем поступления дополнительной страховой премии на расчетный счет Страховщика, если согласно Дополнению доплата необходима. В противном случае повышение степени риска считается незастрахованным с момента его повышения, а Страховщик имеет право отказать в выплате страхового возмещения в той мере, в которой наступление страхового события было вызвано обстоятельствами, повышающими степень риска.

5.4.2. Отказать в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных п.10.12 Правил страхования;

5.4.3. Отсрочить в выплате страхового возмещения в случаях, предусмотренных п.10.13 Правил страхования.

5.5. Страхователь имеет право расторгнуть настоящий Договор в любое время.

5.6. В случае досрочного прекращения настоящего Договора по инициативе Страхователя уплаченная страховая премия возврату не подлежит.

5.7. Страховщик не будет урегулировать никаких претензий без согласия Страхователя. Если, однако, Страхователь не согласится на какое-либо рекомендуемое Страховщиком урегулирование и решит оспаривать претензию в судебном порядке или продолжать вести судебное дело, то ответственность Страховщика не должна будет превышать первоначальную сумму, с которой претензия могла бы быть урегулирована, плюс произведенные с его согласия издержки и расходы на дату такого отказа.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.

6.2. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде г. Санкт-Петербурга.

7. Заключительные положения

7.1. По настоящему Договору не рассчитываются и не уплачиваются проценты на величину суммы долга за период пользования денежными средствами, предусмотренные статьей 317.1 Гражданского кодекса Российской Федерации. Данное положение ни в коей мере не влияет на наступление ответственности сторон за нарушение обязательств по настоящему Договору.

7.2. Страхователь, заключая настоящий Договор страхования в соответствии с Федеральным законом РФ «О персональных данных» выражает Страховщику согласие на обработку своих персональных данных, содержащихся в документах, передаваемых Страховщику, в целях продвижения товаров, работ, услуг на рынке путем осуществления Страховщиком прямых контактов со Страхователем с помощью средств связи в целях обеспечения исполнения заключенного Договора страхования, а также выражает Страховщику согласие на предоставление (в т.ч. Выгодоприобретателю (-ям)) информации об исполнении Страховщиком и/или Страхователем Договора № 5291R/950/00211/9

Страховщик _____

Страхователь _____

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

4

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru

обязательств по Договору страхования, в том числе информацию об уплате и размере страховой премии (страховых взносов), размере страховой суммы, о возникновении и урегулировании претензий, наступлении/вероятности наступления страховых случаев, выплате страхового возмещения и другую имеющую отношение к заключенному Договору страхования информацию.

Обработка персональных данных осуществляется посредством сбора, систематизации, накопления, хранения, уточнения (обновления, изменения), использования, распространения (в том числе передачи), обезличивания, блокирования, уничтожения персональных данных как на бумажных, так и на электронных носителях. Указанное согласие Страхователя действительно в течение срока действия Договора страхования и в течение 5 (пяти) лет после окончания срока действия Договора страхования. Настоящее согласие может быть отозвано Страхователем посредством направления Страховщику соответствующего письменного заявления.

7.3. Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.

7.4. Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

7.5. К настоящему договору прилагается:

7.5.1. Правила страхования профессиональной ответственности АО «АльфаСтрахование» от «25» декабря 2017г.

8. Адреса и подписи сторон:

Страховщик:

**АО «АльфаСтрахование»
Курский филиал**

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

Почтовый адрес: 305001, г. Курск, ул. Ватутина, 25

ИНН 7713056834, ОГРН 1027700024560,

КПП 775001001, ОКПО 11660521

Счет № 40701810133000000057 в Курском отделении

№8596 «ПАО Сбербанк» г. Курск

Корреспондентский счет № 3010181030000000606

Телефон: (4712) 26-99-77



Горбачев А.И.
Руководитель блока корпоративных продаж
филиала
АО «АльфаСтрахование»

Страхователь:

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЭКСПЕРТ»**

305000, г. Курск, ул. Ленина, д.60, оф.310

ИНН4632130749

р/с 40702810533000007507 в Курском отделении

№8596 ПАО Сбербанк г. Курск

8(4712)54-01-51, expert-kursk@yandex.ru



Черных Е. В.
Генеральный директор ООО «ЭКСПЕРТ»

Договор первичный, перезаключение Договора № 5291R/950/00211/9
Исполнитель (Ф.И.О.): Ревякина О.В.

Договор № 5291R/950/00211/9

Страховщик

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

Страхователь

8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru