

ООО «Городская экспертиза»

ОТЧЁТ №77/17
По определению рыночной стоимости
недвижимого имущества, находящегося по адресу:
г. Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, лит. К

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «Партнер Центр Северо-Запад»
Исполнитель:	ООО «Городская экспертиза»
Адрес:	197101, г. С-Петербург. ул. Кронверкская дом 5, офис 378D
e-mail:	info@gorexpert.ru
Тел.:	(812) 347-75-47

Санкт-Петербург
2017

Информационное письмо

В соответствии с Договором №77/17 от 14.03.2017 г. произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи.

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к Отчету об оценке», утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №№297, 298, 299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 г.

При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к выводу:

Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу:

г. Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, лит. К

по состоянию на 14 марта 2017 года составляет с учетом НДС:

88 290 000 (Восемьдесят восемь миллионов двести девяносто тысяч) рублей

Без учета НДС:

80 772 712 (Восемьдесят миллионов семьсот семьдесят две тысячи семьсот двенадцать) рублей 00 коп.

В том числе:

№п/п	Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Административное здание (назначение: нежилое)	1 694,4	49 280 000	41 762 712
2	Земельный участок, кадастровый номер 78:34:0413902:1255 <i>Право временного владения и пользования (до 28.06.2054)</i>	6 861	39 010 000 (НДС не облагается)	
Итого:			88 290 000	80 772 712

Источники информации и методика расчетов приведены в соответствующих разделах отчета.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Городская экспертиза»
Витковский Виктор Олегович

Содержание

Задание на оценку	4
Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	5
1.1. Основные факты и выводы	6
1.2. Сведения о Заказчике, Исполнителе и Оценщике	6
1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	7
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
1.5. Общие понятия оценки	8
1.6. Описание процесса оценки	9
Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	11
2.1. Описание земельного участка	11
2.2. Описание здания	12
Фото объекта оценки	12
2.3. Описание местоположения	13
Раздел 3. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ	16
3.1. Развитие экономики РФ	16
3.2. Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга	20
Раздел 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	27
Раздел 5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	29
5.1. Область применения и ограничения сравнительного подхода	29
5.2. Подход к оценке по сравнимым продажам	29
Раздел 6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	39
6.1. Методология затратного подхода	39
6.2. Оценка рыночной стоимости прав на земельный участок	39
6.3. Расчет рыночной стоимости улучшений затратным подходом	46
Раздел 7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	51
7.1. Обоснование применяемых методов	51
7.2. Анализ доходов	51
7.3. Расчет арендной ставки	52
7.4. Расчет чистого операционного дохода	55
7.5. Анализ рисков при оценке стоимости объектов, определение нормы отдачи и коэффициента капитализации ..	58
7.6. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости методом дисконтированных денежных доходов ..	61
Раздел 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	63
Раздел 9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	65
Раздел 10. ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ.....	66
Приложение 1 Источники информации.....	68
Информация сети INTERNET, используемая в расчетах.....	70
Документы, предоставленные Заказчиком.....	82
Приложение 2 Документы Оценщика.....	96

Задание на оценку

Общество с ограниченной ответственностью «Партнер Центр Северо-Запад» (Заказчик) поручает ООО «Городская экспертиза» (Исполнитель) оказать услуги по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества:

Объект оценки. Состав объекта оценки:

1. Административное здание, площадью 1694,4 кв. м
2. Земельный участок, кад. №78:34:0413902:1255, площадью 6 861 кв. м.

Местонахождение объекта оценки:

г. Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, лит. К

Имущественные права на объект оценки: право собственности на предмет оценки 1 (здание), а также право аренды на предмет оценки 2 (земельный участок) принадлежит ООО "Кимтек" (ИНН 7805112239). Заказчик является кредитором в деле о банкротстве ООО "Кимтек", требования которого обеспечены залогом имущества должника, которые и являются предметом оценки.

Ограничения (обременения) прав: Обеспечивать безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования, возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, возможность доступа соответствующих служб для обслуживания, реконструкции и ремонта.

Документы, содержащие характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:

- Выписка из ЕГРП от 19.11.2015 г. №78-00-4001/5004/2015-0032;
- Договор аренды земельного участка №17/ЗД-06622 от 29.01.2014 г;
- Кадастровый паспорт земельного участка от 16.08.2013 г. №78/201/13-163873.

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи.

Вид стоимости: рыночная стоимость

Срок проведения оценки: 5 (пять) рабочих дней.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность сведений из финансовых и иных документов, предоставляемых Заказчиком. Оценщик исходит из того, что предоставляемая Заказчиком информация является точной и правдивой, и не проводит ее проверки.

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения технической документации. Анализ и расчеты основываются на уровне цен, состоянии рынка и тенденциях его развития, сложившиеся на дату оценки, а также тенденциях рынка за последний год. Оценщик не несет ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки.

Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Согласно стандартам оценки при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

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

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

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

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

Оценщики также свидетельствуют, что непосредственно ознакомились с оцениваемым объектом и при визуальном осмотре не нашли явных расхождений с полученной от Заказчика информацией, однако однозначно утверждать о полной идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел не могут, так как полной инженерно-технической экспертизы и аудиторской проверки оцениваемого объекта не проводили.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщиков о рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка проведена в соответствии с общепринятыми стандартами профессиональной практики оценки недвижимого имущества и кодексом профессиональной этики, с соблюдением требований закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценщик является полностью независимым от Заказчика. Стоимость работ за выполнение данной оценки не ставилась в зависимость от результатов оценки.

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1. Земельный участок, кад. №78:34:0413902:1255, площадью 6861 кв. м. 2. Административное здание, площадью 1694,4 кв. м. Местоположение: г. Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, лит. К
Сервитуты, обременения, ограничения	Ипотека
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для совершения сделки купли-продажи
Дата оценки	14.03.2017 г.
Дата составления отчета	28 марта 2017 г.
Порядковый номер отчета	Отчет №77/17
Основание для проведения работы	Договор №77/17 от 14.03.2017 года
Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, и прочие источники информации	См. Приложение
Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	См. Раздел 1.3.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. строку «Цель оценки»). Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297.
Результаты оценки	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	ЗП – 67 476 079 СП – 98 246 298 ДП – 99 174 882
Веса, присвоенные результатам оценки	ЗП – 33,33%; СП – 34,72%; ДП – 31,95%
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, с учетом округления и НДС, руб. <i>В том числе, стоимость земельного участка (право временного владения и пользования до 28.06.2054)</i>	88 290 000 39 010 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, без НДС, руб. <i>В том числе, стоимость земельного участка (право временного владения и пользования до 28.06.2054)</i>	80 772 712 39 010 000

1.2. Сведения о Заказчике, Исполнителе и Оценщике

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «Партнер Центр Северо-Запад» ОГРН 1137847175465 ИНН 7802824358 Адрес: 194354, г. Санкт-Петербург, пр. Луначарского, д. 64, оф. 21
Собственник	ООО «Кимтек» ИНН 7805112239 Юр. адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, литера В
Исполнитель	ООО «Городская экспертиза» ОГРН 1047855031311 Дата присвоения ОГРН – 05.07.2004 ИНН 7802302048 КПП 780201001 Юр. адрес: 194156, СПб, Б. Сампсониевский пр., д. 87, лит. А Местонахождение: 197101 СПб, Кронверкская ул., д.5, оф.378D. р/сч. 40702810055080003663 Северо-Западный Банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург к/сч. 3010181050000000653 БИК 044030653 т/ф (812) 347-75-47 http://www.gorexpert.ru ; e-mail: info@gorexpert.ru

	Ответственность юридического лица застрахована ООО СК «ВТБ Страхование» Договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки №V51278-0000022 от 18.10.2016 г. Срок страхования: с 21.10.2016 г. по 20.10.2017 г.
Оценщик	Оценщик - Витковский Виктор Олегович Местонахождение: 197101 СПб, Кронверкская ул., д.5, оф.378Д Профессиональный Оценщик Государственный диплом о профессиональной переподготовке в сфере «Оценка стоимости предприятия» ПП №559046. Дата выдачи 20.04.2004г. Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 91 от 28.02.2013г. Оценщик включен в реестр членов РОО 12.09.2007 регистрационный номер 000908. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков ООО «Российское общество оценщиков» №0021015 от 26.05.2016г. Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности застрахована в ЗАСО «ЭРГО Русь», Страховой полис №L26 – 30 315 к Договору №L26-0000 от 20 октября 2016 г. Период страхования с 23.11.2016 по 22.11.2017 года. Стаж работы в оценочной деятельности 12 лет

1.3. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Общие условия

Нижеследующие условия подразумевают полное и однозначное понимание сторонами трактовки и договоренностей по соглашению о проведении оценки, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не содержащиеся в тексте отчета, но относящиеся к нему, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены иным образом, кроме как по письменному соглашению сторон. Стороны должны соблюдать условия и в том случае, если права собственности на объект оценки переходят другому лицу, т.е. распространяются на правопреемника Заказчика.

Конфиденциальность

Заказчик принимает условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Исполнителя. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемый к работе непосредственный исполнитель также сохраняет конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Заказчик дает Исполнителю разрешение использовать отчет для предъявления в профессиональные общества и организации оценщиков для использования в качестве материала для профессиональной сертификации.

Положения об ответственности

Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность сведений из финансовых и иных документов, предоставленных по требованию владельцем. Ответственность за информацию, относящуюся к исследованному объекту, несет владелец объекта. Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация являлась точной и правдивой, и не проводят ее проверки.

Освобождения от ответственности

Заказчик принимает на себя условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя от любого рода расходов и материальной ответственности, происходящей от иска третьих сторон к нему, вследствие легального использования результатов работы, кроме случаев, когда судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя в процессе выполнения своих обязательств.

Дополнительные работы

От Оценщика не требуется проведение дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом оценки, если не будут заключены дополнительные соглашения.

Скрытые характеристики объекта

Оценщик также свидетельствует, что непосредственно ознакомился с оцениваемым объектом и при визуальном осмотре не нашел явных расхождений с полученной от Заказчика информацией, однако однозначно утверждать о полной идентичности представленных сведений фактическому состоянию дел не могут, так как полной инженерно-технической экспертизы и аудиторской проверки оцениваемого объекта не проводили.

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которое невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов, спецификаций, финансовых документов. Оценка не учитывает возможного присутствия вредоносных материалов и веществ в использованных для строительства объекта строительных материалах, в почве и в атмосфере, а также стоимость их удаления. Качественные характеристики объектов, местоположения, опасности наводнения и т.п. являются мнением оценщика, если в отчете отсутствует ссылка на нормативную или иную документацию или литературу.

Особые условия и принятые оценщиком допущения

Представленные в отчете анализ и расчеты основаны на предположении, что курс рыночных реформ в России не претерпит резких изменений, а курс доллара в цикле рыночного оборота объектов недвижимости окажется относительно стабильным. Произведенные анализ, расчеты и заключения основаны на уровне цен, состоянии рынка и тенденциях его развития, сложившиеся на дату оценки.

Оценщик не несет ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки.

Юридическая экспертиза прав не проводилась.

Техническая экспертиза состояния строительных конструкций не проводилась.

Значения площадей, объемов и других характеристик оцениваемого объекта приняты согласно документам, предоставленным Заказчиком.

Расчет проводился с помощью электронных таблиц программного обеспечения MS Excel, особенностью которого является высокая точность, т.е. использование большого количества знаков после запятой. В таблицах отчета приведены результаты, округленные до одного-двух знаков после запятой. Т.е. расчет проводился без округления промежуточных значений.

1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным Законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки: ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к Отчету об оценке», утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №№297, 298, 299, ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25 сентября 2014 г..

1.5. Общие понятия оценки

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

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

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении **стоимости объекта оценки** определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении **затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении **наиболее эффективного использования объекта оценки** определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда:

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

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для 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.

1.6. Описание процесса оценки

Проведение оценки согласно государственным стандартам включает в себя следующие этапы:

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

Заключение с заказчиком договора об оценке подразумевает, в частности, формулирование цели и базы оценки, даты оценки. Оговариваются источники информации об объекте оценки, сроки проведения работ, вознаграждение оценщика.

Оценщик осуществляет **сбор и анализ информации**, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых

доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов осуществлялись на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости объектов недвижимости.

Описание подходов, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в соответствующих разделах отчета.

Подходы к определению стоимости объекта недвижимости

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

В основе **затратного подхода** лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству сооружения в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (в собственность или в аренду) плюс стоимость строительства улучшений за вычетом накопленного износа. Данный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются восстановительная стоимость и износ. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Сравнительный подход базируется на той предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Подход сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Стоимость объекта недвижимости **доходным подходом** определяется капитализацией доходов, которые будут получены в будущем от аренды оцениваемого объекта.

В настоящем Отчете использовались все три подхода.

Раздел 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

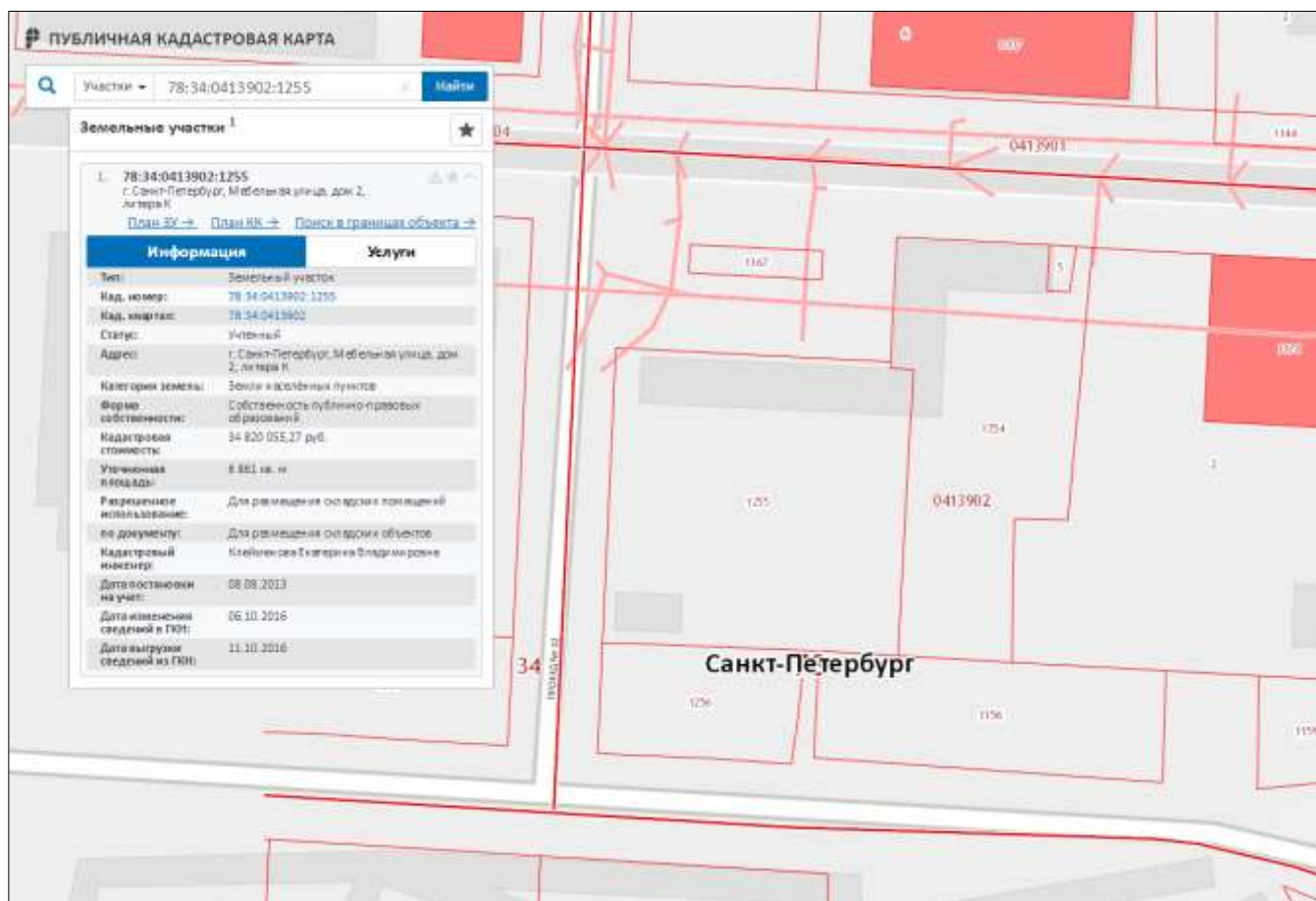
Описание выполнено на основании инспекции объекта оценки, предоставленных документов и интервью с Заказчиком.

2.1. Описание земельного участка

Адрес	г. Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, лит. К
Кадастровый номер	78:34:0413902:1255
Площадь земельного участка	6861 кв. м.
Право на земельный участок	Право временного владения и пользования (срок действия до 28.06.2054) г.
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое использование земельного участка	Для размещения складских объектов
Кадастровая стоимость	34 820 055,27 руб.
Описание земельного участка	Земельный участок ровный, прямоугольной формы
Транспортная доступность	Автомобильным и городским пассажирским транспортом
Ближайшее окружение	Торговая и общественно-деловая застройка
Сведения об обременениях	370 кв. м. – Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов; 1 кв. м. – Охранная зона канализационных сетей.

Земельный участок ровный, прямоугольной формы. На участке есть административное здание. На участку подведены инженерные сети: энергоснабжение, холодное водоснабжение, канализация, теплоснабжение.

План земельного участка



2.2. Описание здания

Адрес объекта:	г. Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, лит. К
Сервитуты, обременения, ограничения	Не зарегистрировано
Площадь застройки, кв. м.	815,5
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	
Текущее использование	Административно-производственное
Группа капитальности	1
Год ввода в эксплуатацию	2004
Площадь общая, кв. м.	1694,4
Количество этажей:	2
Состояние	Хорошее
ХАРАКТЕРИСТИКА ОСНОВНЫХ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ	
Конструктивное решение	
Фундаменты	Бетонный
Стены наружные	Кирпичные, каркасно-панельные
Перекрытия	Ж/б
Полы	Плитка, ламинат
Проемы	Оконные: Металлопластиковые Дверные: Филенчатые
СИСТЕМЫ ИНЖЕНЕРНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ	
Отопление	От дизельных котлов
Водопровод	Централизованный
Канализация	Центральная
Горячее водоснабжение	Централизованного горячего водоснабжения нет
Электроснабжение	Есть

Источник информации: <https://rosreestr.ru>

Объектом оценки является нежилое отдельно стоящее здание. На дату оценки используется в качестве административного.

Строение – двухэтажное без подвала.

Текущее физическое состояние объекта можно охарактеризовать как хорошее. Конструктивные элементы здания не требуют ремонта.

Инженерные коммуникации подведены и функционируют. В процессе эксплуатации объектов недвижимости ремонт инженерных коммуникаций осуществляется по необходимости.

Эксплуатационное состояние объекта оценки соответствует фактическому возрасту.

Фото объекта оценки





2.3. Описание местоположения

- Объект оценки расположен в Приморском районе г. Санкт-Петербурге на Мебельной улице;
- Транспортная доступность - отличная, автомобильным и общественным транспортом;
- Плотность транспортных и пешеходных потоков высокая. Ближайшее окружение объекта оценки – торговая и общественно-деловая застройка;
- Удаленность от ЗСД Санкт-Петербурга – 2,5 км, КАД Санкт-Петербурга – 13 км.
- Удаленность ст. метро «Старая деревня» - 200 м.

Карта местоположения объекта оценки



Описание Приморского района

Приморский район Санкт-Петербурга — один из самых быстроразвивающихся в Северной столице. Это огромная территория с более чем полумиллионом жителей, очень перспективная, неоднородная и, без сомнения, заслуживающая внимания.

Приморский район сегодня — это современные новостройки, перспективные предприятия и хорошие транспортные развязки, одна из наиболее востребованных областей на рынке недвижимости Санкт-Петербурга. Мы расскажем подробнее о месте, где Дантес застрелил «солнце русской поэзии», где жили коменданты Петропавловской крепости, строили дачи аристократы царской России и испытывали первые советские ракеты в советское время.

В своих границах Приморский район находится с 90-х годов прошлого столетия. Это огромная территория почти в 110 квадратных километров. Район изначально формировался как жилой массив, способный вместить в себя значительную часть второго по значимости и величине города России.

На сегодня на территории Приморского района находятся несколько крупных проспектов: Приморское шоссе (переходящее в федеральную трассу «Скандинавия», ведущую из Санкт-Петербурга в Финляндию), проспект Испытателей, Богатырский проспект, Комендантский проспект и другие, четыре станции метро: «Черная речка», «Пионерская» («синяя» ветка), «Старая Деревня» и «Комендантский проспект» («коричневая» ветка). Жители района также могут пользоваться и «Удельной» и «Озерками», расположенными в Выборгском районе, и станциями метро, находящимися на территории Петроградки.

Однако стандартная для Санкт-Петербурга проблема — пробки и очень плотный автомобильный трафик — не миновала Приморский район: в часы пик, в летнее время года, в выходные и праздники во время массового выезда или въезда в город здесь можно довольно долго стоять. Недавно построенная Кольцевая дорога и множество автомобильных развязок, конечно, облегчили, но не решили кардинально эту проблему. На данный момент надежды водителей и чиновников городской администрации возложены на Западный скоростной диаметр, однако, по прогнозам специалистов, и этой современной магистрали не удастся полностью «разгрузить» забитый машинами Питер.

Приморский район является одним из самых перспективных с точки зрения строительства жилой и коммерческой недвижимости. В настоящее время администрацией Санкт-Петербурга рассматриваются проекты, направленные на уменьшение в районе количества вредных производств, перепрофилирования

промышленных зон в технопарки и бизнес-центры. Некоторые из подобных планов уже начали реализовываться. Положительным примером здесь можно назвать бизнес-центр «Акватория», возведенный на месте промышленной зоны.

Проводится реконструкция домов сталинской и хрущевской застройки, более экспериментальная, нежели функциональная, однако рано или поздно городские власти найдут оптимальное решение данной проблемы. Строятся туристические и развлекательные центры (район «Пьяной гавани»), малоэтажные жилые комплексы (Коломяги и Озеро Долгое). Постоянно ремонтируются дороги и трамвайные пути, строятся новые автомобильные развязки, открываются новые маршруты наземного общественного транспорта.

В Приморском районе проживает, по данным, размещенным на официальном сайте администрации этого административного образования, около 540 тысяч человек. Это один из самых молодых, быстро растущих и развивающихся районов Санкт-Петербурга.

По традиции, жилье в северных областях города пользуется большим спросом, нежели на юге. Здесь охотнее покупают квартиры, а, следовательно, район активнее застраивается. Некоторый спад во время и сразу после кризиса конца нулевых годов не сильно повлиял на развитие рынка недвижимости: в Приморском районе представлено жилье на любой вкус и кошелек, от престижного и элитного бизнес-класса до квартир комфорт и эконом. Благодаря такому разнообразию, стремлению застройщиков угодить каждому клиенту, хорошему местоположению и экологии, развитой инфраструктуре и транспортным развязкам, население Приморского района постоянно растет.

Здесь покупают жилье приезжие и жители Северной столицы: молодые семьи, решившие начать самостоятельную жизнь. Социальный состав очень разнороден и «привести его в общему знаменателю» вряд ли возможно. Множество ипотечных программ делает возможным приобрести квартиру в рассрочку или кредит, и район стремительно молодеет — работоспособное население здесь составляет более половины от всей численности жителей.

Раздел 3. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО ПОЛОЖЕНИЯ

3.1. Развитие экономики РФ

Мировая конъюнктура

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв.

По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г.

Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г.

Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г.

По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились.

В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года.

С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м.

Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м.

Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост.

После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта.

В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

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

За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета.

Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	январь-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	январь-окт.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объём платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

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

4) Предварительные данные.

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

6) Оценка.

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

3.2. Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

Офисный сектор

Предложение

- По итогам 2016 года общий объем рынка качественной офисной недвижимости в Санкт-Петербурге превысил 2,5 млн кв. м.
- За 2016 год в сегменте качественной офисной недвижимости было введено 215 000 кв. м, что сопоставимо с показателями 2014 года.
- Суммарный объем введенных офисных центров класса А составил 129 500 кв. м, в классе В/В+ новое предложение составило 85 500 кв. м.
- По итогам 2016 года структура рынка по классу позиционирования офисных помещений существенно не изменилась: доля класса А на конец 2016 года увеличилась на 2 процентных пункта и составляет 43% или 1,09 млн кв. м; доля класса В/В+ составила 57% или 1,45 млн кв. м.

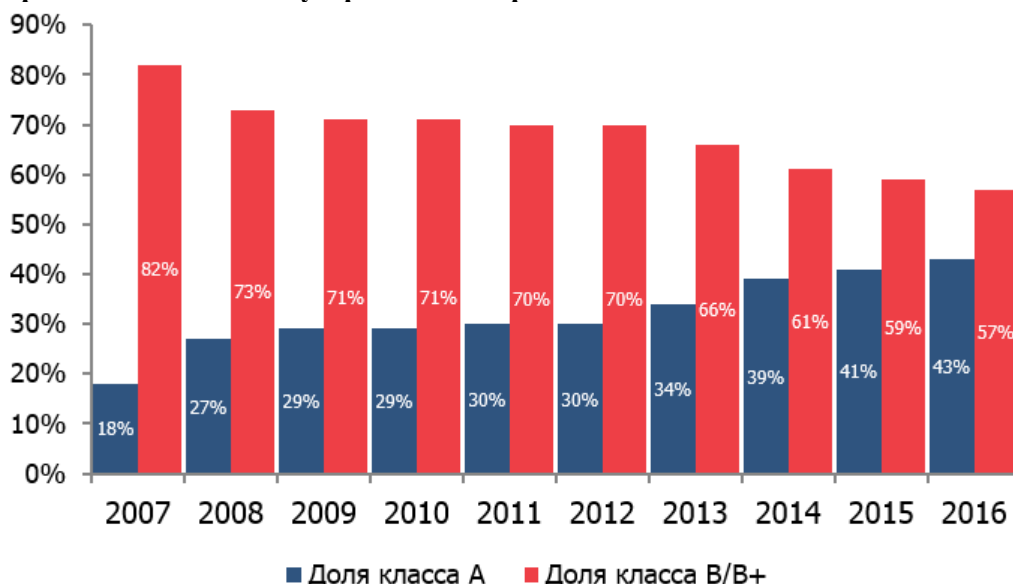
Ключевые офисные проекты, введенные в 2016 году

Название	Класс	Арендопригодная площадь
Невская Ратуша (2 очередь)	А	53 000
Fort tower	А	26 000
Виктория Плаза (2 очередь)	В+	27 000
БЦ в составе Экспофорума	А	22 000
БЦ на Уральской, 4	В	16 000
Мегапарк (2 очередь)	В	18 000
Мойка, 74 (Адамант)	А	20 000
L27	А	8 500
Арсенальная, 66	В	7 500
Perco	В	7 000
Nevka	В+	5 000
Business Palazzo	В+	5 000

Динамика ввода новых площадей



Структура предложения по классу офисных центров



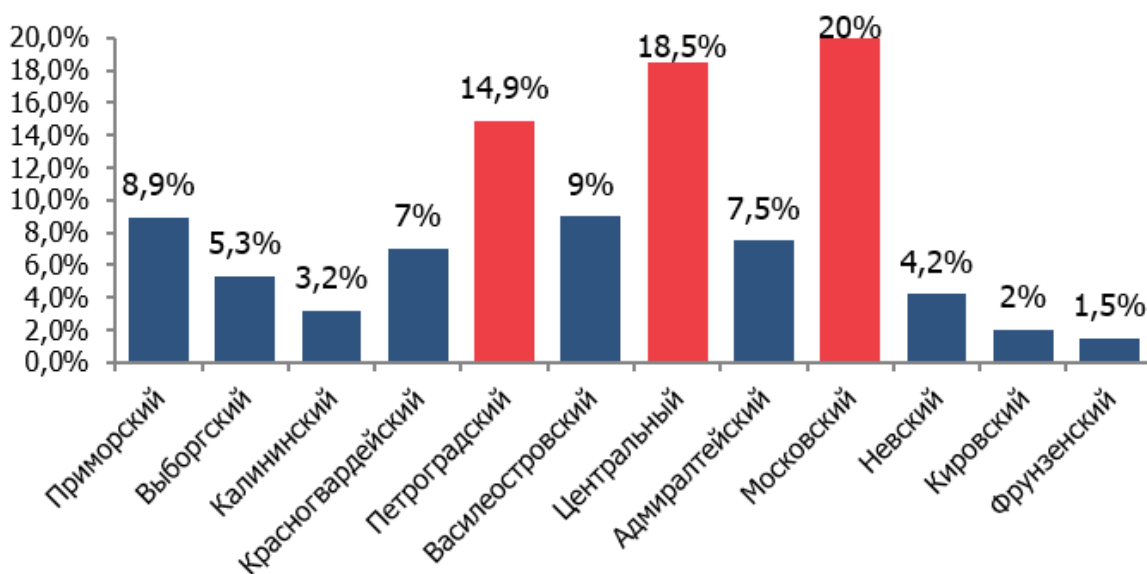
Перспективное предложение

- По планам девелоперов общий прирост качественных офисных площадей по итогам 2016 года должен был составить 250 000–270 000 кв.м, однако по некоторым проектам сроки ввода в эксплуатацию были перенесены на начало 2017 года.
- Негативные тенденции национальной экономики оказывают существенное влияние на состояние офисного сектора Санкт-Петербурга, в первую очередь на запуск и строительство новых проектов. Причина тому - ограниченность заемного финансирования. Таким образом, в 2017-2018 годах рынок офисной недвижимости может столкнуться с нехваткой качественного предложения.
- По нашим прогнозам, в течение 2017 года на рынок будет выведено порядка 170 000 квадратных метров офисных площадей, что ниже показателя текущего года.

Ключевые офисные проекты, запланированные ко вводу в 2017 году

Название	Класс	Арендопригодная площадь
Софийская, 8	B	28 000
Мельник* (перенос сроков с 2016)	B+	18 000
Лиговский, 266* (перенос сроков с 2016)	A	18 000
Сенатор на Чапаева (2 очередь)	A	18 000
Граффити* (перенос сроков с 2016)	B	15 000
Красногвардейская площадь, 3	B	12 000

Географическая структура предложения



- Географическая структура предложения качественных офисных площадей по итогам 2016 года не изменилась.
- Продолжается укрепление доли Московского района.
- Крупнейшие проекты, запущенные в 2016 году, открылись в Московском районе. По итогам 2016 года порядка 20% всего нового предложения сосредоточено в данном деловом кластере.

Спрос

- По итогам 2016 года суммарный объем чистого поглощения составил более 190 000 кв.м, что сопоставимо с показателем 2014 года.
- Сравнительно высокий показатель чистого поглощения обусловлен тем, что многие проекты к моменту выхода на рынок имели близкий к 100% показатель заполняемости.
- В общем объеме поглощения стабильно высокой оставалась активность компаний нефтегазовой отрасли и энергетических компаний. Крупнейшие сделки были заключены структурами ПАО «Газпром», а также IT-компаниями.

- До конца 2016 года, а также в начале 2017, мы прогнозируем ряд крупных сделок суммарной площадью 30 000-40 000 кв.м.

Структура спроса по отраслевой принадлежности арендаторов



Ключевые сделки 2016 года (аренда)

Арендатор	Офисный центр	Арендованная площадь
СтройГазКонсалтинг	Фландрия	33 000
Компания нефтегазовой отрасли	Ренессанс бизнес парк	30 000
ПАО Газпром	Fort Tower	26 000
ИТ компания	Мегапарк	12 000
ИТ компания сделка IPG Estate	Смоленский	9 000
структура ПАО Газпром	Новгородский	6 600
Eram Systems сделка IPG Estate	Мегапарк	6 600
Eram Systems	Light House	3 500
Конфиденциальный клиент	Nevka	3 000
СК Ресо сделка IPG Estate	Петер Сервис	2 000

Ключевые сделки 2016 года (продажа)

Покупатель	Офисный центр	Общая площадь
Структура ПАО Газпром	Мезон Плаза	35 000
Банк Zenit	Альфа	10 000
Альфа Групп	Формида	9 400
Jet Brains	Универс	6 400
Телекоммуникационная компания	Fort Ross	5 000

Уровень вакантных площадей

- Уровень вакантных площадей в высококачественных офисных центрах по итогам 2016 года снизился, несмотря на показатели нового ввода.
- Средневзвешенный показатель вакансии составил порядка 9%, что является одним из наиболее низких значений за историю наблюдения рынка качественной офисной недвижимости.
- Уровень вакантных площадей в классе А составляет 12% против 16% по итогам 2015 года. Уровень вакантных площадей в классе В также снизился и составил 5,5%, по итогам 2015 года вакансия в классе В составляла 7%. Мы ожидаем, что текущий уровень вакантных площадей будет снижаться на фоне высокого спроса и ограниченного ввода новых площадей.

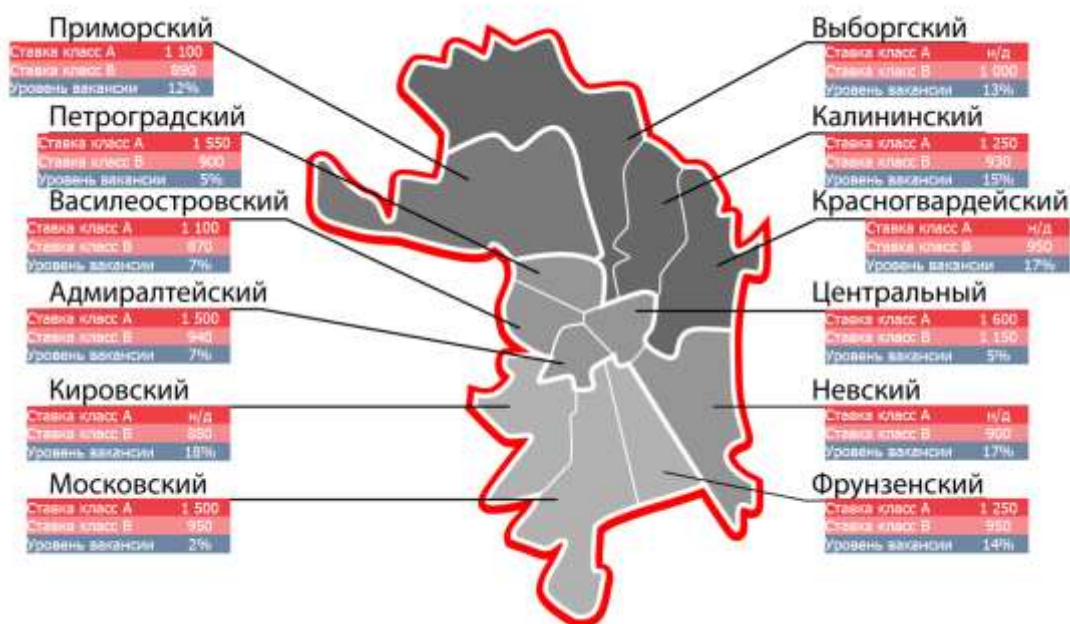
Динамика поглощения и уровня вакантных площадей



Ставки аренды

- Средние заявленные арендные ставки по офисным помещениям за 2016 года показали рост по сравнению с итогами 2015 года. Так, ставки аренды увеличились на 7% для класса А; в сегменте офисной недвижимости класса В ставки выросли на 5%.
- На текущий момент средний уровень ставки аренды для класса А составляет 1 477 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и эксплуатационные расходы.
- В классе В/В+ – 1 022 рубля за кв.м в месяц, включая НДС и эксплуатационные расходы.
- Географическое распределение средних ставок аренды и уровня вакансии представлено на карте.

Динамика ставок аренды



Тенденции и прогнозы

- Ключевой особенностью прошедшего года в сегменте офисной недвижимости является факт, что многие новые объекты выходят на рынок с высокими показателями заполняемости. По нашим оценкам, девелоперы приспособились к макроэкономической ситуации и стали более рационально подходить к запуску новых проектов.
- Мы прогнозируем, что в первом полугодии 2017 года спрос на качественные офисные помещения будет превышать предложение. Вероятна ситуация при которой проекты, перенесшие сроки ввода на 2017 год, выйдут на рынок со 100% заполняемостью.
- Ставки аренды будут демонстрировать умеренный рост на фоне сокращающегося качественного предложения.
- В течение 2016 года прослеживается тенденция к строительству по системе built-to-suit. Несколько крупных компаний из разных секторов находятся в поиске земельных участков под строительство крупных бизнес-центров класса А для собственных нужд.
- Компании IT-сектора предпочитают арендовать площади без отделки по ставкам ниже на 15-20%, выполняя отделочные работы за собственный счёт с привлечением известных архитектурных бюро. По нашим прогнозам, в следующем году появится как минимум 5 таких офисов, площадью от 2 000 до 20 000

кв.м. Качество отделки и исполнения архитектурных идей будет на уровне лучших западных образцов реализации офиса, что по нашим оценкам, приведет к повышению внимания крупных арендаторов из других секторов к планированию внутреннего пространства офиса.

- Некоторые компании перепрофилируют ТРЦ и гостиничные комплексы под офисные центры на фоне высоких показателей поглощения и нехватки качественного предложения.

Источник информации: <http://ipg-estate.ru/analitika/obzor-rynka-itogi-2016-goda>

Раздел 4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой анализа стоимости.

Как и стоимость, наиболее эффективное использование отражает мнение оценщика, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при непременном условии физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются 4 основных критерия анализа.

Юридическая правомочность, допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода, наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

В анализе наилучшего использования для условно свободного участка следует учесть влияние на ценность участка основных групп факторов.

Факторы местоположения: их особенность заключается в том, что объекты оценки располагаются, как правило, либо внутри квартала обслуживаемой застройки, либо за ее пределами на некотором удалении.

Факторы рыночного спроса предполагают выявление потенциальных пользователей, т.е. возможных арендаторов или собственников, представляющих сегмент платежеспособного спроса.

Экономические факторы: местный рынок коммерческой недвижимости является достаточно активным.

Социальные факторы: общие социальные факторы, влияющие на динамику цен на рынке недвижимости, как-то: уровень и тенденции изменения численности населения и его возрастной структуры, образовательного уровня, социальной и профессиональной структуры населения и преступности – не имеют ярко выраженных специфических черт. В прогнозируемый период изменение социальных факторов маловероятно.

Транспорт: до объекта оценки можно доехать на автомобильном и городском пассажирском транспорте.

Перспективное развитие объекта в течение ближайших 3 лет анализируемого периода сложно прогнозировать, равно как изменения общей политико-экономической ситуации в стране. Трудно предположить значительное изменение зонирования территории. С достаточной степенью уверенности, можно предположить, что объект оценки будет использоваться в качестве административного здания.

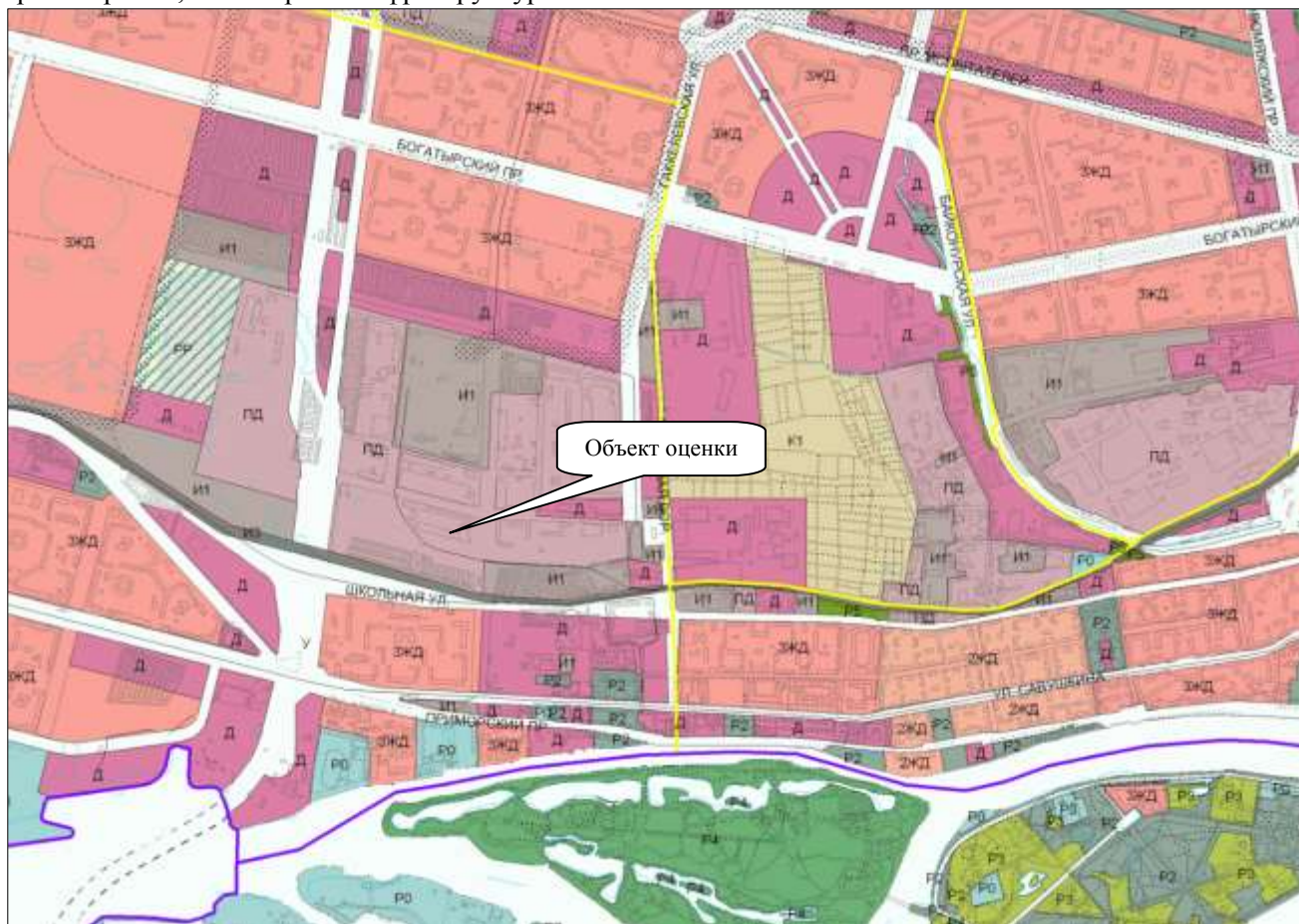
По инвестиционной мотивации

Типичными условиями реализации для подавляющего большинства объектов в сегменте рынка коммерческой недвижимости является продажа на вторичном рынке. Реализуются подобные проекты обычно за счет собственных или заемных средств, что требует полной ясности правовых вопросов, связанных с правом собственности на недвижимость и, особенно, на земельный участок.

Анализ ННЭИ произведен на качественном уровне.

Определение наиболее эффективного использования условно свободного земельного участка

На участке физически возможна реализация различных функций. Это позволяют размеры, форма, расположение участка относительно соседних землепользователей, наличие и состояние элементов транспортной, инженерной инфраструктуры.



Возможные варианты использования земельного участка:

Вариант использования	Возможность осуществления
Жилье	Не является правомерным в силу назначения земельного участка под размещение складских объектов
Сфера услуг/Торговля	Не является правомерным в силу назначения земельного участка под размещение складских объектов
Офисная (административная)	Является правомерным, физически осуществимым, экономически целесообразным и наиболее эффективным использованием

Вывод: Наилучшим и наиболее эффективным использованием является использование по назначению – в качестве административного здания.

Раздел 5. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

5.1 Область применения и ограничения сравнительного подхода

Сравнительный подход является наиболее широко применяемым подходом к оценке.

Хотя подобный подход к оценке на первый взгляд выглядит достаточно простым и прямолинейным, его применение на практике связано с множеством трудностей и условностей. В первую очередь наличие таких трудностей обусловлено тем, что не существует даже двух абсолютно подобных объектов недвижимости. Местоположение, физические характеристики и состояние, обременения и условия финансирования, время продажи, вот лишь немногие из позиций, по которым, как правило, объекты имеют различия. Причем некоторые отличия могут изменять свой вклад в соответствии с изменением рыночной ситуации. Еще одной трудностью применения данного подхода является необходимость принимать в расчет сделки, соответствующие определению рыночной стоимости, то есть те, на которые не повлияли нерыночные факторы. При продажах больших доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях метод сравнения продаж может лишь очертить диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости. Именно поэтому оценку коммерческой недвижимости сравнительным подходом следует выполнять достаточно осторожно. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

5.2. Подход к оценке по сравнимым продажам

Подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Очевидно, что найти на рынке полные функциональные аналоги оцениваемого объекта не представляется возможным. Поэтому оценщик исходит из того, что потенциальный покупатель будет заинтересован в приобретении более или менее универсальных зданий и помещений. Это соответствует четырем основным функциям, выделенным ранее.

В зависимости от конкретной оценочной ситуации, сравнительный подход может быть реализован в виде трех методов (техник):

- регрессионный анализ (объектов сравнения более 10);
- построение корректировочных таблиц (объектов сравнения от 3 до 10);
- квалитетрический подход (объектов сравнения менее 3).

Метод сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым.

2. Определение подходящей единицы сравнения (например, стоимость в рублях квадратного метра площади) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- набор прав на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки купли-продажи;
- время совершения сделки купли-продажи;
- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости;
- компоненты цены продажи, не связанные с объектом продажи.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Оценщиком собирается необходимая информация по объектам аналогам. Далее собранная информация анализируется, и каждый объект аналог сравнивается с оцениваемым объектом. Оценщик должен убедиться, что проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемым. Вся собранная о сделках информация подлежит проверке.

Далее проводится сравнение сопоставимых объектов аналогов с объектом оценки с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта и сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. При оценке квартир в качестве единицы сравнения используется единица площади. Складские помещения и промышленные объекты, как правило, сравнивают на основе цены за квадратный или кубический метр здания. Гостиницы и отели обычно анализируют с точки зрения цены за гостиничный номер. Рестораны, театры и концертные залы сравнивают на основе цены за место. Незастроенная земля сравнивается по цене за единицу площади: кв. метр, сотка, гектар.

Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать прозрачной и понятной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Так, например, когда цены продажи приведены к ценам за размерную единицу здания, обычно отпадает необходимость делать корректировки на размеры объектов.

Оценщик выбрал в качестве единицы сравнения традиционно применяемую (типичную) единицу сравнения для коммерческой недвижимости – удельную цену, выраженную в рублях за 1 кв. м. общей площади.

Выбор объектов аналогов (объектов сравнения)

Для расчета стоимости объекта оценки была сделана подборка по ценам предложения, выставленных на продажу. Местоположение объектов-аналогов в целом аналогично положению оцениваемого объекта за исключением некоторых особенностей локального местоположения.

Информация о ценах была получена по данным, найденным Оценщиком в сети Internet.

В качестве объектов-аналогов подобраны отдельно стоящие здания коммерческого назначения.

Информация об основных ценообразующих факторах и стоимостях объектов-аналогов.

Таблица. Характеристики объектов-аналогов

№	Аналоги	Цена предложения с НДС, руб.	Цена, руб./кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Условия сделки	Имущественные права	Тип объекта	Назначение здания	Этажность	Состояние	Коммуникации	Площадь участка, сот.	Источник информации
1	Санкт-Петербург, район Выборгский, просп. Тореза	55 000 000	47 826	1 150	сделка	собств.	ОСЗ	административное	2	Удовлетворительное	все	21	Адвекс +7 812 930-26-66
2	Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский р-н, ул. Ивана Фомина	180 000 000	127 298	1 414	сделка	собств.	ОСЗ	административное	3	Отличное	все	5	"1000 складов" тел.: +7(962)702-91-77
3	Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский Нейшлотский пер.	82 000 000	113 416	723	сделка	собств.	ОСЗ	административное	3	Хорошее	все	25	Агент: Кузнецова Е.Г. Агентство: Городское агентство недвижимости Телефон офиса: +7 812 701-00-01
4	Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский Пироговская наб., 17	95 000 000	52 778	1 800	сделка	собств.	ОСЗ	административное	4	Хорошее	все	8	Агент: Крылов А.Г. Агентство: Адвекс Телефон офиса: +7 812 322-52-00
5	Санкт-Петербург, район Калининский, Чугунная ул.	95 000 000	53 733	1 768	сделка	собств.	ОСЗ	административное	3	Хорошее	все	21	СМИРНОВ и К +7 812 983-32-99
6	Санкт-Петербург, район Приморский, Юнтоловская ул., 17/8	80 000 000	82 136	974	сделка	собств.	ОСЗ	административное	3	Треб рем	все	40	АН Юна +7 981 801-94-04
7	Санкт-Петербург, район Калининский, Минеральная ул., 13А	82 000 000	105 263	779	сделка	собств.	ОСЗ	административное	5	Отличное	все	25	Марис +7 812 421-67-72
8	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Академика Константинова ул., 4	66 549 000	70 052	950	сделка	собств.	ОСЗ	административное	2	Хорошее	все	3	Агент: Петров Ю.М. Агентство: Успех Телефон офиса: +7 812 993-77-55
9	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Кушелевская дорога, 7	50 000 000	114 943	435	сделка	собств.	ОСЗ	административное	2	Хорошее	все	17	Агент: Отдел продаж RG Агентство: RG&CR Телефон: +7 812 942-11-95
10	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Жукова ул., 19	270 000 000	100 000	2 700	сделка	собств.	ОСЗ	административное	4	Хорошее	все	33	Агент: Алейникова А.С. Агентство: Городское агентство недвижимости Телефон офиса: +7 812 701-00-01
ОО	Мебельная ул. д. 2 лит. К	?	?	1694,40	сделка	собств.	ОСЗ	административное	2	Хорошее	все	69	

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения:

- **Корректировка на передаваемые права.** Оценивается право собственности на здание. У всех аналогов передается право собственности. Корректировка не требуется
- **Корректировка на условия финансирования.** У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.
- **Корректировка на условия сделки.** Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между продавцами и потенциальными покупателями отсутствует, в связи с этим корректировка не выполнялась.
- **Корректировка на торг.** Корректировка на торг - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. На основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), была принята средняя скидка на уторговывание для продажи коммерческих объектов Санкт-Петербурга - 8% (Источник <https://statirelt.ru/index.php/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/898-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,93	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,92	0,96	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,95	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,87	0,95	0,91
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,81	0,90	0,85
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,77	0,88	0,82
7	Комплексов зданий, строений и сооружений на земельном участке - в зависимости от плотности застройки, эстетических характеристик окружающей территории, наличия инженерных и транспортных коммуникаций, энерго мощностей, в зависимости от назначения, технического состояния и общей площади объектов	0,83	0,92	0,87
Б. При аренде объектов				
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса	0,95	0,97	0,96

	качества, технического состояния и общей площади объекта			
9	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,94	0,98	0,96
10	Складских помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки, приближенности к крупному центру сбыта и транспортной доступности, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта	0,91	0,97	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, наличия инженерных коммуникаций, энерго мощностей, приближенности к трудовым ресурсам, в зависимости от технического состояния и общей площади объекта	0,89	0,97	0,93

- **Корректировка на дату продажи.** Не вводилась.

Последовательные корректировки

№ п/п	Аналоги	Цена предложения, руб./кв.м.	Корректировка на передаваемые права	Корректировка на условия финансирования	Корректировка на торг	Корректировка на дату предложения	Скорректированная цена, руб./кв.м.
1	Санкт-Петербург, район Выборгский, просп. Тореза	47 826	0,00	0,00	-8%	0,00	44 000
2	Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский р-н, ул. Ивана Фомина	127 298	0,00	0,00	-8%	0,00	117 115
3	Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский Нейшлотский пер.	113 416	0,00	0,00	-8%	0,00	104 343
4	Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский Пироговская наб., 17	52 778	0,00	0,00	-8%	0,00	48 556
5	Санкт-Петербург, район Калининский, Чугунная ул.	53 733	0,00	0,00	-8%	0,00	49 434
6	Санкт-Петербург, район Приморский, Юнтоловская ул., 17/8	82 136	0,00	0,00	-8%	0,00	75 565
7	Санкт-Петербург, район Калининский, Минеральная ул., 13А	105 263	0,00	0,00	-8%	0,00	96 842
8	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Академика Константинова ул., 4	70 052	0,00	0,00	-8%	0,00	64 447
9	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Кушелевская дорога, 7	114 943	0,00	0,00	-8%	0,00	105 747
10	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Жукова ул., 19	100 000	0,00	0,00	-8%	0,00	92 000

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная цена для каждого из объектов аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

Суть регрессионного анализа

Статистика изучает связи между явлениями. Если за явлением X всегда следует явление Y, то такая связь называется жестко детерминированной или функциональной. Можно сказать, что вероятность того, что за явлением X последует явление Y очень велика. Если за событием X событие Y следует с некоторой конечной вероятностью, то говорят о статистических (вероятностных) связях.

Задача Оценщика заключается в том, чтобы определить зависимость между стоимостью (результативный признак - Y) и некоторыми измеряемыми величинами (ценообразующие факторы -

Х). То есть необходимо установить вид и параметры уравнения $Y = f(X_1, X_2, \dots, X_n)$, которое называется уравнением регрессии или регрессионной моделью.

Статистические зависимости, оперирующие средними значениями величин, называются корреляционными. Если величина X детерминирована и влияет на средние значения Y, то говорят о регрессионных зависимостях и регрессионном анализе. Если предполагается, что искомая зависимость описывается уравнением прямой, то говорят о линейной модели. Если зависимость – уравнение кривой, то говорят о нелинейной модели. Если фактор-признак один, то это одномерная модель (парная регрессия), в противном случае - многомерная.

В принципе, количество признаков-факторов n стремится к бесконечности, но среди них много таких, которые влияют на результирующий признак не существенно.

Оценщик отбирает те признаки-факторы, которые существенно влияют на стоимость. Затем строится подходящая регрессионная модель, оценивается ее достоверность и подставляются в нее признаки-факторы (параметры) объекта оценки.

Число ценообразующих факторов весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

Корректировка цены по независимым элементам сравнения

В расчетах используется метод качественного анализа. Он позволяет ранжировать всю выборку аналогов, включая и оцениваемый объект, по основным ценообразующим признакам, к которым относятся особенности локального местоположения, престижность местоположения, удаленность от скоростных магистралей, состояние и др.

В качестве итогового значения используется средневзвешенная величина скорректированных цен объектов сравнения, что позволяет оценщику сделать логический вывод о возможной стоимости оцениваемого объекта на рынке.

Расчет начинается с кодирования характеристик объекта оценки и объектов сравнения. Процесс кодирования происходит по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код». После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость). Для этого код объекта по каждому из факторов делят на максимальное значение, т.е. производят нормирование закодированных факторов. После приведения максимальное значение кода любого фактора равно единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объекта.

В качестве ценообразующих были выделены следующие факторы:

- площадь здания;
- состояние здания;
- местоположение;
- коммуникации;
- этажность

Ценообразующим факторам необходимы корректировки, т.к. объект оценки и объекты аналоги по данным ценообразующим факторам различаются. Проблема перевода качественных переменных в количественные особенно актуальна при построении регрессионных моделей для целей оценки стоимости, поскольку большинство ценообразующих факторов относится к качественным показателям (местоположение, состояние, ориентация входа и т.п.). Важным условием успеха при применении математических методов в оценке является возможность формализовать информацию, не поддающуюся количественному измерению¹.

Кодировка факторов

- При ранжировании фактора «состояние» оценщик ориентировался на шкалу оценки «1-6», приведенную ниже:

¹ Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.: ил.

Баллы	Состояние	Класс отделки	Состояние отделки
6	Евро	Высококачественная	новая или не требует ремонта
5	Отличное	Улучшенная	новая или не требует ремонта
4	Хорошее	Улучшенная	не требует ремонта
3	Удовлетворительное	Простая или улучшенная	требует косметического ремонта
2	Неудовлетворительное	-	требует ремонта
1	Аварийное	-	требует капитальный ремонт

• При ранжировании фактора «местоположение» оценщик ориентировался на шкалу оценки «1-5».

Местоположение является одним из главных факторов, обуславливающих вид использования объекта недвижимости. Характеристики местоположения являются базисом для изучения среды, в которой будет функционировать объект.

Целью анализа местоположения является определение потенциала объекта для различных видов использования или дальнейшей эксплуатации (назначения) и влияния внешних характеристик на концепцию и различные параметры возможного использования по соответствующему назначению, определение ограничительных факторов, препятствующих развитию объекта недвижимости.

- Престижность района
- Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
- Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
- Качество окружения (рекреация и экология)

• При ранжировании фактора «площадь» оценщик ориентировался на шкалу оценки «1-3»: 1- до 1000 кв. м.; 2 – от 1000 до 1500 кв.м.; 3 – более 1500 кв.м.

Информация по факторным переменным в количественном виде:

№ п/п	Аналоги	Скорректированная цена предложения (с НДС), руб./кв.м.	Площадь	Состояние	Местоположение	Доля земельного участка на ед. площади здания
1	Санкт-Петербург, район Выборгский, просп. Тореза	44 000	2	3	3	0,55
2	Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский р-н, ул. Ивана Фомина	117 115	2	5	5	2,83
3	Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский Нейшлотский пер.	104 343	1	4	5	0,29
4	Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский Пироговская наб., 17	48 556	3	3	4	2,31
5	Санкт-Петербург, район Калининский, Чугунная ул.	49 434	3	4	4	0,83
6	Санкт-Петербург, район Приморский, Юнтоловская ул., 17/8	75 565	1	3	4	0,24
7	Санкт-Петербург, район Калининский, Минеральная ул., 13А	96 842	1	5	5	0,31
8	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Академика Константинова ул., 4	64 447	1	4	3	3,65
9	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Куселевская дорога, 7	105 747	1	5	5	0,25
10	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Жукова ул., 19	92 000	3	4	4	0,82
	Коэффициент корреляции		-0,44	0,71	0,82	-0,13

Проверка влияния данных факторных переменных на величину стоимости проверяется методом парной корреляции. Существует количественные критерии оценки тесноты связи, которые приводятся в работе С.В.Грибовского «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества» (стр. 77).

Количественные критерии оценки тесноты связи

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

Как показал корреляционный анализ, стоимость объекта оценки наиболее зависит от местоположения и состояния.

№ п/п	Аналоги	Скорректированная цена предложения (с НДС), руб./кв. м.	Площадь	Состояние	Местоположение	Доля земельного участка на ед. площади здания
1	Санкт-Петербург, район Выборгский, просп. Тореза	44 000	2	3	3	0,55
2	Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский р-н, ул. Ивана Фомина	117 115	2	5	5	2,83
3	Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский Нейшлотский пер.	104 343	1	4	5	0,29
4	Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский Пироговская наб., 17	48 556	3	3	4	2,31
5	Санкт-Петербург, район Калининский, Чугунная ул.	49 434	3	4	4	0,83
6	Санкт-Петербург, район Приморский, Юнтоловская ул., 17/8	75 565	1	3	4	0,24
7	Санкт-Петербург, район Калининский, Минеральная ул., 13А	96 842	1	5	5	0,31
8	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Академика Константинова ул., 4	64 447	1	4	3	3,65
9	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Кушелевская дорога, 7	105 747	1	5	5	0,25
10	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Жукова ул., 19	92 000	3	4	4	0,82
ОО	Мебельная ул. д. 2 лит. К	?	3	3	4	0,25

О качестве подобранной зависимости можно судить по величине коэффициента детерминации (квадрат коэффициента множественной корреляции) R^2 . Коэффициент детерминации используется для анализа общего качества полученной регрессионной модели. Он указывает, какой процент вариации объясняется влиянием всех включенных в модель факторных переменных. Коэффициент детерминации всегда лежит в интервале от 0 до 1. Чем ближе значение коэффициента детерминации к 1, тем лучше модель описывает исходный ряд данных.

Точную границу приемлемости показателя R^2 для всех случаев указать невозможно. Нужно принимать во внимание и объем выборки, и содержательную интерпретацию уравнения. Как правило, при исследовании данных об однотипных объектах, полученных примерно в один и тот же момент времени, величина R^2 не превышает уровня 0,6-0,7. Только в случае, если все ошибки прогнозирования равны 0, т.е. когда связь между факторными переменными и результирующим показателем является функциональной, $R^2=1$.

Коэффициент детерминации определяется по формуле:

$$R^2 = \frac{Q_{\text{регр}}}{Q} = \frac{Q_{\text{регр}}}{Q_{\text{регр}} + Q_{\text{ост}}},$$

где $Q = \sum_{i=1}^n (y_i - y_{cp})^2$ – общая сумма квадратов отклонений стоимости 1 кв.м. здания от среднего значения;

$Q_{пер} = \sum_{i=1}^n (y_{xi} - y_{cp})^2$ – сумма квадратов отклонений значений y_{xi} , рассчитанных по уравнению (1), от среднего (характеризует влияние признака x);

$Q_{ост} = \sum_{i=1}^n (y_i - y_{xi})^2$ – сумма квадратов отклонений фактических значений y_i от расчетных (характеризует влияние неучтенных факторов).

Очевидно, что чем меньше влияние неучтенных факторов, тем лучше математическая модель, так как вариация y в основном объясняется влиянием признака x .

Регрессионная статистика	
Множественный R	0,88
R-квадрат	0,78
Нормированный R-квадрат	0,60
Стандартная ошибка	16991,71
Наблюдения	10,00

Дисперсионный анализ					
	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	4,00	5097236938,32	1274309234,58	4,41	0,07
Остаток	5,00	1443590433,45	288718086,69		
Итого	9,00	6540827371,77			

Коэффициент детерминации – R^2

Коэффициент детерминации R^2 показывает, насколько изменения зависимого признака (в процентах) объясняются изменениями совокупности независимых признаков. То есть, это доля дисперсии зависимого признака, объясняемая влиянием независимых признаков. Для объекта оценки коэффициент детерминации составляет $R^2=0,88$, следовательно, полученная модель на 88% объясняет изменение стоимости объекта оценки под влиянием включенных в модель факторных переменных.

Прежде, чем делать вывод о качестве регрессионной модели, несмотря на высокое значение R^2 , необходимо проверить его на значимость.

Значимость регрессионной модели

Мерой значимости регрессии служит значение т.н. F- критерия – отношения факторной дисперсии к остаточной.

Для каждого значения F можно вычислить соответствующую вероятность. Если значение этой вероятности меньше принятого уровня значимости α или вероятности ошибки, гипотеза об отсутствии линейной связи между результативным и факторными признаками отклоняется и регрессия признается значимой

Для проверки значимости вычисляют статистику F-критерия Фишера. Расчетное значение критерия Фишера сравнивают с табличным (критическим). Если расчетное значение больше критического ($F_{расч} > F_{крит}$), то уравнение регрессии принято считать значимым:

$$F_{расч} = \frac{Q_{пер}}{Q_{ост}} * \frac{n - m - 1}{m} \text{ где } n - \text{число наблюдений (в нашем случае 10);}$$

m – число факторных признаков (в нашем случае 4).

Критическое значение критерия Фишера $F_{крит}$ с выбранным уровнем значимости α и степенями свободы $k_1=m$ и $k_2=n-m-1$ можно определить в MS Excel с помощью функции ФРАСПРОБР(α ; k_1 ; k_2), где $\alpha=0,05$ (вероятность 95%), m – число переменных (в нашем случае их 4), n – число аналогов (в нашем случае 10). Таким образом, $F_{крит}=3,97$. Для объекта оценки расчетное значение F-критерия больше критического значения: $F_{расч} > F_{крит}$, т.к. $F_{расч}=4,41$

Следовательно, значение R^2 статистически значимо и можно сделать вывод, что регрессионная зависимость на 88% объясняет изменение стоимости помещения в зависимости от выбранных факторов.

	Коэффициенты	Стандартная ошибка	t-статистика	P-Значение	Нижние 95%	Верхние 95%
Y-пересечение	-29164,39	39123,98	-0,75	0,49	-129735,80	71407,01
Площадь	-7197,68	6428,11	-1,12	0,31	-23721,65	9326,29
Состояние	7134,10	9098,72	0,78	0,47	-16254,92	30523,11
Местоположение	21701,79	10857,82	2,00	0,10	-6209,12	49612,70
Площадь участка, сот.	2149,90	5288,83	0,41	0,70	-11445,48	15745,27

Полученная модель имеет достаточно хорошие показатели адекватности. Уровни значимости t-критерия (P-значения) коэффициентов уравнения регрессии являются статистически значимыми. Если вероятность p меньше выбранного уровня значимости (по умолчанию 5% или 0,05), соответствующий коэффициент регрессии является статистически значимым.

$$Y = -29164,39 - 7197,68 * X1 + 7134,1 * X2 + 21701,79 * X3 + 2149,9 * X4$$

где

Y – результирующая переменная – стоимость за 1 кв.м./руб.;

X1 – Общая площадь, кв. м.;

X2 – Ранговая оценка состояния объекта оценки;

X4 – Ранговая оценка местоположения;

X5 – Доля земельного участка приходящаяся на ед. площади здания.

Подставив значение перечисленных факторов для объекта оценки в регрессионную модель, получим значение стоимости для объекта оценки:

$$Y = -29164,39 - 7197,68 * 3 + 7134,1 * 3 + 21701,79 * 4 + 2149,9 * 0,25 = 57\ 983$$

№ п/п	Наименование	Площадь, кв. м	Стоимость, руб./кв. м	Стоимость, руб. с НДС
ОО	Административное здание	1694,4	57 983	98 246 298

Раздел 6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

6.1. Методология затратного подхода

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение (или аренда) соответствующего участка под застройку и возведение аналогичных по назначению и качеству сооружений в приемлемые сроки, чтобы создать объект недвижимости равной полезности. В затратном подходе стоимость недвижимости равна рыночной стоимости участка земли (собственность или право аренды) плюс стоимость строений на участке за вычетом накопленного износа. Подход имеет две версии - на базе стоимости замещения и на базе восстановительной стоимости.

Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно надежно просчитываются стоимость местоположения, восстановительная стоимость и износ улучшений. Наиболее применим подход при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, а также при оценке уникальных или специальных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Так как в данном отчете объектом оценки является отдельно стоящее здание, то затратный подход используется наряду с другими подходами.

Процедура оценки затратным подходом включала следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости прав на земельный участок.
2. Для оцениваемого здания выполняется расчет полной восстановительной стоимости здания по укрупненным показателям восстановительной стоимости (УПВС). Исходными данными служат проектная документация, данные технического паспорта.
3. Расчет прибыли предпринимателя.
4. Определение величины накопленного износа строительных конструкций здания на основе данных технического паспорта и визуального осмотра объекта.
5. Уменьшение стоимости улучшений на сумму накопленного износа для получения остаточной стоимости объекта.
6. Добавление к рассчитанной остаточной стоимости улучшений стоимости земли.

6.2. Оценка рыночной стоимости прав на земельный участок

Область применения и ограничения сравнительного подхода

Сравнительный подход является наиболее широко применяемым подходом к оценке.

Хотя подобный подход к оценке на первый взгляд выглядит достаточно простым и прямолинейным, его применение на практике связано с множеством трудностей и условностей. В первую очередь наличие таких трудностей обусловлено тем, что не существует даже двух абсолютно подобных объектов недвижимости. Местоположение, физические характеристики и состояние, обременения и условия финансирования, время продажи, вот лишь немногие из позиций, по которым, как правило, объекты имеют различия. Причем некоторые отличия могут изменять свой вклад в соответствии с изменением рыночной ситуации. Еще одной трудностью применения данного подхода является необходимость принимать в расчет сделки, соответствующие определению рыночной стоимости, то есть те, на которые не повлияли нерыночные факторы. При продажах больших доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях метод сравнения продаж может лишь очертить диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости. Именно поэтому оценку коммерческой недвижимости сравнительным подходом следует выполнять достаточно осторожно. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки. Считается, что наиболее достоверные результаты сравнительный подход дает при оценке коммерческой недвижимости.

Подход к оценке по сравнимым продажам

Подход основывается на предпосылке о том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за продаваемый объект больше, чем стоит на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости, которые были недавно проданы или предложены на продажу, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости выступает цена, которую заплатит на свободном рынке типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Очевидно, что найти на рынке полные функциональные аналоги оцениваемого объекта не представляется возможным. Поэтому оценщики исходят из того, что потенциальный покупатель будет заинтересован в приобретении более или менее универсальных зданий и помещений. Это соответствует четырем основным функциям, выделенным ранее.

В зависимости от конкретной оценочной ситуации, сравнительный подход может быть реализован в виде трех методов (техник):

- регрессионный анализ (объектов сравнения более 10);
- построение корректировочных таблиц (объектов сравнения от 3 до 10);
- квалитетрический подход (объектов сравнения менее 3).

Метод сравнительного анализа продаж наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях к продаже сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым.

2. Определение подходящей единицы сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- набор прав на недвижимость;
- условия финансирования сделки;
- условия сделки купли-продажи;
- время кредитования;
- месторасположение объекта недвижимости;
- физические характеристики объекта недвижимости;
- экономические характеристики объекта недвижимости;
- характер использования объекта недвижимости;
- компоненты цены продажи, не связанные с объектом продажи.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок

В результате проведенных расчетов определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Для расчета стоимости оцениваемого участка была сделана подборка по ценам предложения из объектов, выставленных на продажу через агентства недвижимости на дату оценки (источник информации: сеть Internet).

№ п/п	Аналоги	Цена предложения, руб.	Цена, руб./кв.м.	Общая площадь, кв.м.	Условия сделки	Имущ. права	Назначение	Коммуникации
1	Санкт-Петербург, район Красногвардейский, дор. Ручьевская	45 000 000	10 465	4 300	сделка.	собств.	размещения объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры 4 и 5 классов опасности, с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны	Заключены Договоры на присоединения и получены условия на подключения к сетям водоснабжения, водоотведения, газоснабжения (мощность 14 куб.м/час), к электрической сети (мощность 198 кВт, категория надежности 3).
2	Санкт-Петербург, пос. Парголово, район Выборгский, Выборгское ш.	70 000 000	4 667	15 000	сделка.	собств.	для размещения объектов транспорта.	нет
3	Санкт-Петербург, район Красногвардейский, Лесопарковая ул., 48	8 300 000	4 150	2 000	сделка.	собств.	Пром назначение	нет
4	Санкт-Петербург, район Приморский, Заповедная ул., 62	6 900 000	9 857	700	сделка.	собств.	Пром назначение	эл-во
5	Санкт-Петербург, район Невский, 3-й Рыбацкий проезд, 11	40 000 000	4 000	10 000	сделка.	собств.	Пром назначение	по границе
6	Санкт-Петербург, район Невский, ул. Бехтерева, 2	80 000 000	3 077	26 000	сделка.	собств.	Пром назначение	Электричество: на участке (мощность 800 кВт) Газ: по границе участка Канализация: на участке (центральная) Водоснабжение : на участке (центральное)
7	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Коломяжский проспект	55 000 000	12 222	4 500	сделка.	собств.	Пром назначение	Электроснабжение: 100 кВт.
8	Санкт-Петербург	9 000 000	4 878	1 845	сделка.	аренда	Пром назначение	по границе

	адм.ц., Красногвардейск ий Лесопарковая ул.							
9	Санкт-Петербург, Пушкинский район, посёлок Шушары, Московская Славянка.	15 500 000	6 898	2 247	сделка.	собств.	Пром назначение	эл-во
ОО	Мебельная ул. д. 2 лит. К	?	?	6 861	сделка.	аренда до 2054	Размещение складских объектов	

Вносимые корректировки делятся на **последовательные** и **кумулятивные**. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения:

Корректировка на торг. Корректировка на торг - это скидка с первоначальной цены предложения, которая бывает, как правило, завышена. На основании опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), была принята скидка на уторговывание для продажи земельных участков Санкт-Петербурга и ЛО - 12% (Источник <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/878-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2017-goda->).

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования*)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов, для смешанной застройки (офисные, торговые, коммунальные) - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,98	0,92
2	Земли населенных пунктов, под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,97	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,98	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельхоз. назначения или населенных пунктов - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,96	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,83	0,94	0,88

6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,81	0,92	0,86
7	Земельный участок сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,82	0,95	0,88

Корректировка на условия финансирования. У оценщиков нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Корректировка на условия сделки. Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между продавцами и потенциальными покупателями отсутствует, связи с этим корректировка не выполнялась.

Корректировка на дату продажи. Корректировка на дату продажи равна нулю, так как все объекты-аналоги выставлены на продажу на дату оценки или в пределах не более чем один месяц.

Корректировка на передаваемые права. Корректировка на передаваемые права принята на уровне 13%, так как все объекты-аналоги передаются на правах собственности. Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/869-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий, а также для смешанной застройки	0,81	0,90	0,85
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,93	0,99	0,96
3	Земли промышленности, транспорта, связи и др. специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения или инженерной или транспортной инфраструктуры	0,87	0,93	0,90
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,71	0,82	0,76
5	Для других целей	0,56	0,87	0,70
* Поправка на срок аренды земельного участка к сроку аренды 49 лет:				
6	<ul style="list-style-type: none"> сроком аренды 49 лет: собственнику расположенных на участке зданий и сооружений; для размещения линейных объектов коммуникаций; для сельскохозяйственного производства; для других целей			1,00
7	<ul style="list-style-type: none"> сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе незавершенных строительством; также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительством.	0,87	0,93	0,90

8	<ul style="list-style-type: none"> сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору 	0,88	0,94	0,91
9	<ul style="list-style-type: none"> сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору 	0,65	0,85	0,74

Корректировка на наличие улучшений. Объект оценки – земельный участок, оценивается как условно свободный. Объект аналог №9 передается с ветхим строением, подлежащим сносу. Требуется корректировка. Корректировка принята на уровне 10 %. Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/110-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/867-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,90	0,99	0,94

№ п/п	Аналоги	Цена предложения, руб./кв.м.	Корректировка на передаваемые права	Корректировка на условия финансирования	Корректировка на использование цен предложения	Корректировка на наличие улучшений (ветхих строений)	Корректировка на дату предложения	Скорректированная цена, руб./кв.м.
1	Санкт-Петербург, район Красногвардейский, дор. Ручьевская	10 465	-13,0%	0%	-12,00%	0,00%	0%	7 849
2	Санкт-Петербург, пос. Парголово, район Выборгский, Выборгское ш.	4 667	-13,0%	0%	-12,00%	0,00%	0%	3 500
3	Санкт-Петербург, район Красногвардейский, Лесопарковая ул., 48	4 150	-13,0%	0%	-12,00%	0,00%	0%	3 113
4	Санкт-Петербург, район Приморский, Заповедная ул., 62	9 857	-13,0%	0%	-12,00%	0,00%	0%	7 393
5	Санкт-Петербург, район Невский, 3-й Рыбацкий проезд, 11	4 000	-13,0%	0%	-12,00%	0,00%	0%	3 000
6	Санкт-Петербург, район Невский, ул. Бехтерева, 2	3 077	-13,0%	0%	-12,00%	0,00%	0%	2 308
7	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Коломяжский проспект	12 222	-13,0%	0%	-12,00%	0,00%	0%	9 167
8	Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский Лесопарковая ул.	4 878	-13,0%	0%	-12,00%	0,00%	0%	3 659
9	Санкт-Петербург, Пушкинский район, посёлок Шушары, Московская Славянка	6 898	-13,0%	0%	-12,00%	-10,00%	0%	4 484

Далее расчет производился по методике, описанной в сравнительном подходе (см. Раздел 5)

В качестве ценообразующих были выделены следующие факторы:

-Общая площадь земельного участка;

-Местоположение

-Категория земельного участка

• При ранжировании фактора «местоположение» оценщик ориентировался на шкалу оценки «1-5».

Местоположение является одним из главных факторов, обуславливающих вид использования объекта недвижимости. Характеристики местоположения являются базисом для изучения среды, в которой будет функционировать объект.

- Престижность района
 - Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
 - Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
 - Качество окружения (рекреация и экология)
- При ранжировании фактора «коммуникации» оценщик ориентировался на шкалу оценки «1-3». Чем больше подключенных коммуникаций, тем выше индекс.

Последовательные корректировки:

№ п/п	Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв.м.	Общая площадь, сот	Местоположение	Коммуникации
1	Санкт-Петербург, район Красногвардейский, дор. Ручьевская	7 849	43,0	5	3
2	Санкт-Петербург, пос. Парголово, район Выборгский, Выборгское ш.	3 500	150,0	4	0
3	Санкт-Петербург, район Красногвардейский, Лесопарковая ул., 48	3 113	20,0	4	0
4	Санкт-Петербург, район Приморский, Заповедная ул., 62	7 393	7,0	5	1
5	Санкт-Петербург, район Невский, 3-й Рыбацкий проезд, 11	3 000	100,0	4	0
6	Санкт-Петербург, район Невский, ул. Бехтерева, 2	2 308	260,0	3	3
7	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Коломяжский проспект	9 167	45,0	5	1
8	Санкт-Петербург адм.ц., Красногвардейский Лесопарковая ул.	3 659	18,5	4	0
9	Санкт-Петербург, Пушкинский район, посёлок Шушары, Московская Славянка.	4 484	22,5	4	1
ОО	Мебельная ул. д. 2 лит. К	?	68,6	4	3

Регрессионная статистика

Множественный R	0,96
R-квадрат	0,92
Нормированный R-квадрат	0,87
Стандартная ошибка	897,03
Наблюдения	9,00

Дисперсионный анализ

	df	SS	MS	F	Значимость F
Регрессия	3,00	46275510,02	15425170,01	19,17	0,00
Остаток	5,00	4023337,09	804667,42		
Итого	8,00	50298847,11			

	Коэф-ты	Стандартная ошибка	t-ст-ка	P-Значение	Нижние 95%
Y-пересечение	-11325,67	3353,51	-3,38	0,02	-19946,15
Общая площадь, сот	2,79	6,34	0,44	0,68	-13,49
Местоположение	3682,25	733,08	5,02	0,00	1797,81
Коммуникации	512,92	308,50	1,66	0,16	-280,09

Подставив значение для объекта оценки в регрессионную модель, получим значение стоимости для объекта оценки:

$$Y = - 11325,67 + 2,79*68,6 + 3682,25*4 + 512,92*3 = 5 686 \text{ руб. / кв. м}$$

Таким образом, стоимость земельного участка составляет:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 6861 кв. м	39 012 188

6.3. Расчет рыночной стоимости улучшений затратным подходом

При использовании затратного подхода, прежде всего, необходимо решить, определение какой стоимости более обосновано: стоимости восстановления или стоимости замещения.

Стоимость замещения (затраты на полное замещение) – расходы в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

Стоимость восстановления – расходы в текущих ценах на строительство точного объекта-аналога с использованием точно таких же материалов, стандартов, дизайна и с тем же качеством работ, которые воплощают в себе все недостатки, несоответствия и моральный износ, что и у объекта оценки. С теоретической точки зрения в большинстве случаев более обосновано определение стоимости замещения, поскольку маловероятно, что потенциальному покупателю нужна именно точная копия оцениваемого здания со всеми его функциональными недостатками или излишествами.

Анализ использования разновидностей определения затрат в условиях Российской Федерации показывает, что в наибольшей степени принятой у нас терминологии соответствует следующая классификация их методов:

- индексный метод;
- ресурсный метод;
- метод разбивки по компонентам;
- метод сравнительной единицы;
- комбинированный метод.

Индексный метод предполагает использование данных имеющейся или разработанной проектно-сметной документации и применение системы директивных корректирующих коэффициентов пересчета (дефляторов) от цен 1969 г., 1984 г. или 1991 г. к текущим ценам, рекомендованных региональными центрами по ценообразованию в строительстве. При этом могут использоваться как интегральные коэффициенты пересчета для различных типов зданий, так и коэффициенты пересчета, отдельно учитывающие удорожание материалов, основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов. Как показывает проведенный анализ, различие в величине общей восстановительной стоимости, вычисленной с помощью интегрального и дифференцированных коэффициентов, незначительно.

Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат. Стоимость основной заработной платы и эксплуатации машин и механизмов обычно определяется в процентах от стоимости основных строительных материалов по среднестатистическим данным строительных организаций для определенного типа зданий или, что предпочтительнее, по данным конкретного подрядчика. Следует отметить, что ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает лучшее приближение к рыночным ценам, чем индексный. Однако для применения ресурсного метода оценки стоимости недвижимости требуется большее количество исходных данных, как в натуральных, так и текущих стоимостных показателях.

Метод разбивки по компонентам заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как то: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д. Метод разбивки по компонентам целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации. В этом случае достаточно определить затраты для одного или нескольких основных модулей, чтобы, исходя из их примерного процентного вклада, найти общую стоимость строительно-монтажных работ.

Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости какого-либо параметра, например, 1 м² общей площади в зданиях определенного типа или 1 м³ объема, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона или имеющейся нормативной базе. Метод сравнительной единицы удобно использовать в случаях, когда оцениваемый объект занимает часть здания (сооружения), а установление его доли (удельного веса) в общей стоимости затруднительно из-за существенных различий в планировке и высоте этажей, конструкций, качестве и степени наружной и внутренней отделки, а также различий в инженерном оборудовании.

Комбинированный метод предполагает использование названных методов совместно, в различных сочетаниях.

Расчёт полной восстановительной стоимости объектов оценки выполнен методом сравнительной единицы с использованием справочника Укрупненных показателей стоимости строительства КО-ИНВЕСТ серии «Справочник Оценщика» («Общественные здания», изд. 2016 г.).

Публикуемые стоимостные показатели для определения стоимости строительства зданий основываются на проектно-сметной документации, в том числе на данных о средних показателях затрат на освоение строительных площадок, новых расценках на работы и данных об индексах цен в строительстве.

По каждому из объектов-аналогов содержится техническая характеристика объемно-планировочных и конструктивных решений и показатели стоимости на единицу измерения. Единицей измерения может выступать 1 кв. м, 1 куб. м, или иной проектный параметр. Показатели приведены на единицу измерения по сооружениям - в целом в рублях, по зданиям - в целом и в разрезе основных конструктивных элементов в рублях и в процентах.

Учитываемые затраты

Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004 с учетом непредвиденных работ и затрат. Все показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в текущие цены производился с применением индексов КО-ИНВЕСТ (публикуемых в ежеквартальном информационно-аналитическом бюллетене «Индексы цен в строительстве»).

В справочных показателях стоимости учтены следующие затраты:

- прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- накладные расходы (по нормативам Госстроя России - в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- прибыль в строительстве в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- средняя величина затрат, отражаемых » главах 1, 5-7, для условий точечной застройки объектов;
- усредненная величина доначислений к стоимости по 7 главам сводного расчета стоимости, в размере 20% от суммы вышеперечисленных составляющих, учитывающая непредвиденные работы и затраты и ряд местных налогов.

В справочных показателях стоимости в составе доначислений к стоимости прямых затрат, накладных расходов и прибыли подрядчика учтены затраты на временные здания и сооружения, зимние удорожания, земельный налог, другие налоги, сборы и обязательные платежи, затраты на проектные и изыскательские работы, непредвиденные работы и затраты, технический и авторский надзор и др.

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве.

Так, в фонде оплаты труда рабочих учтены:

- надбавки к тарифным ставкам и окладам;
- вознаграждения (процентные надбавки) за выслугу лет;
- выплаты, обусловленные районным регулированием оплаты труда;
- надбавки за подвижной и разъездной характер работ вахтовым методом;
- суммы, выплачиваемые в размере тарифной ставки, оклада за дни в пути от места нахождения предприятия (пункта сбора) к месту работы а обратно, предусмотренные графиком работы на вахте;
- полевое довольствие;
- оплата дополнительных отпусков;
- оплата стоимости проезда к месту отдыха и обратно работникам предприятий, расположенных в районах Крайнего Севера в приравненных к ним местностях и в отдельных районах Дальнего Востока;
- другие виды оплат, входящие в фонд оплаты труда в соответствии с остановленным законодательством порядком.

В справочных показателях стоимости общественных зданий не учтен ряд прочих работ и затрат, специфичных для конкретных условий осуществления строительства

- содержание временной связи;
- затраты на первичную очистку от снега,
- затраты на снегоборьбу;
- затраты на ремонт и восстановление автодорог;
- затраты на командирование работников;
- затраты, связанные с подвижным характером работы;
- затраты на авиатранспорт;
- затраты на перебазирование подрядных организаций;
- дополнительные затраты, связанные с выполнением работ вахтовым методом;
- затраты на оргнабор рабочих и др.;
- затраты на разминирование территории строительства в районах бывших боевых действий;
- приведение земельных участков, предоставленных во временное пользование на период строительства, в состояние, пригодное для использования в сельском, лесном, рыбном хозяйстве, или для других целей в соответствии с проектом восстановления (рекультивации) нарушенных земель;
- плата за землю при изъятии и (выкупе) земельного участка для строительства, а также выплата земельного налога (аренды) в период строительства;
- возмещение собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторам земельных участков, либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц.

Стоимостные показатели не учитывают затраты на привлечение кредитных ресурсов для осуществления строительства и рассчитаны, исходя из предположения, что за время возведения объекта цены на работы и оборудование оставались неизменными. Показатели не включают затраты на устройство тех элементов благоустройства, стоимость которых может быть определена отдельно, с применением данных раздела 4 «Элементы благоустройства».

В справочных показателях не учтен налог на добавленную стоимость.

В соответствии с рекомендациями по использованию справочников КО-ИНВЕСТ, стоимость строительства будущих улучшений Объекта оценки определяется в соответствии с классом конструктивной системы (КС) здания и уровнем отделки с учетом дополнительных корректирующих коэффициентов.

Определение физического износа

Физический износ зданий и их элементов состоит в частичной утрате первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, непроницаемости и др.) под воздействием эксплуатационных нагрузок и природных воздействий. Признаками физического износа являются дефекты элементов зданий. Величина физического износа отдельных элементов определялась путем экспертных оценок на основании правил определения износа, изложенных в ВСН 53-86(р).

Удельный вес отдельных конструктивных элементов в общей части здания в его текущем состоянии определялся с учетом вклада в фактически выполненный на момент оценки объем строительно-монтажных работ. Расчет интегрального коэффициента физического износа осуществляется по формуле:

$$И(\%) = (\sum I_i \times G_i) / 100\%,$$

где: I_i – износ в % i-го конструктивного элемента;

G_i – удельный вес i-го конструктивного элемента в общей стоимости здания.

Оценка износа объекта недвижимости (интегральная оценка) обычно производится на основе оценки износа отдельных элементов с учетом их «весов», то есть вклада в стоимость объекта.

Оценка износа здания выполнена по результатам визуального осмотра объекта недвижимости.

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-30	хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
31-40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
41-60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
61-80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Наименование	Характеристика
Дата оценки	14 марта 2017 г.
Наименование объекта оценки	Административное здание
Адрес	Мебельная ул. д. 2 лит. К
Год сборника Ко-Инвест	2016, Общие здания
Рассматриваемый аналог по Ко-Инвест	Офисы, от 2 до 4 этажей
Номер классификатора	гп ОЗ.03.000.0053
Стоимость одного кубического метра здания в ценах на 01.01.2014 г.	12 641,00
Наименование показателя	Характеристика объекта оценки
Площадь общая, кв м	1 694,40
Строительный объем здания, куб.м	4 893
Высота этажа (средняя) , м.	2,70
Территориальный пояс:	1
Климатический район:	1
Группа капитальности объекта оценки:	1
Поправка к стоимости (на отличие в площади)	1,00
Поправка на переход от сборника Ко-инвест к сборнику индекса цен в строительстве	1,09
Поправка к стоимости (на этажность)	1,00
Территориальный коэффициент	1,00
Косвенные издержки	1,00
Коэффициент на НДС	1,18
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	27 523 728
Ставка дисконтирования	18,23%
Стоимость строительства на дату оценки, руб.	34 508 646

Период строительства	Динамика строительства, %	Динамика строительства, руб.	Фактор аккумуляции	Аккумулятивная стоимость, руб.
1 квартал	30%	10 352 594	1,0736	11 114 125
2 квартал	30%	10 352 594	1,0520	10 891 002
3 квартал	20%	6 901 729	1,0309	7 114 905
4 квартал	20%	6 901 729	1,0102	6 972 069
Итого аккумулятивная стоимость, руб.				36 092 101
Прибыль предпринимателя, руб.				1 583 455
Предпринимательская прибыль, %				4,59%
Полная стоимость воспроизводства здания-аналога, руб.				36 092 101
Полная стоимость воспроизводства 1 кв.м, руб.				21 301
Физический износ здания-аналога, %				21%
Физический износ здания-аналога, руб				7 628 210
Полная стоимость воспроизводства здания-аналога с учетом износа, руб.				28 463 891
Стоимость земельного участка, руб.				39 012 188
Стоимость, определенная затратным подходом, руб.				67 476 079

Раздел 7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

7.1. Обоснование применяемых методов

Стоимость объекта недвижимости доходным подходом определяется приведением ожидаемых доходов, которые будут получены от эксплуатации оцениваемого объекта в будущем, по ставке капитализации или ставке дохода на капитал (ставка дисконтирования) в оценку стоимости на настоящее время.

В доходном подходе различают два основных метода:

- прямая капитализация;
- анализ дисконтированных денежных потоков.

Прямая капитализация – метод оценки недвижимости, согласно которому прогноз стабильного или стабильно изменяющегося дохода или денежного потока за 1 год конвертируется в оценку стоимости по следующей формуле:

$$V = \frac{I}{R_0}$$

где:

V – стоимость объекта недвижимости;

I – прогноз дохода (денежного потока) за 1 год;

R₀ – коэффициент капитализации.

Анализ дисконтированных денежных потоков – метод оценки недвижимости, который предполагает прогнозирование доходов или денежных потоков на каждый интервал планирования в течение периода владения, включая прогноз дохода от перепродажи и их дисконтирование (приведение к стоимости на дату оценки) по ставке дисконтирования. Ставка дисконтирования - ставка дохода на капитал, которую требует средний инвестор на рынке, если бы он приобретал оцениваемый объект. Ниже приводится формула определения стоимости объекта недвижимости данным методом:

$$V = \sum_{n=0}^N \frac{I_n}{(1+r)^n}$$

где: **V** – стоимость объекта недвижимости;

n – 0, 1, 2, ..., N – интервал планирования;

I_n – прогноз дохода (денежного потока) в период n;

r – ставка дисконтирования.

В наших расчетах используется метод анализа дисконтированных денежных потоков, как наиболее универсальный метод, позволяющий учесть нестабильность финансовых потоков, связанных с функционированием объекта недвижимости в соответствии с определенным выше вариантом наилучшего и наиболее эффективного использования.

При этом выдвигается ряд предположений

Предположение 1.

Собственник объекта оценки планирует продолжать его использовать по существующему назначению.

Предположение 2.

Арендодатель берет на себя оплату налогов на землю и имущество, управление недвижимостью, а также формирование за счет доходов от аренды резервов на замещение.

Арендатор, по общему на сегодняшний день правилу, оплачивает арендную плату и коммунальные платежи.

Предположение 3.

Предыдущие допущения отражают характер использования объекта недвижимости с точки зрения прогнозируемых финансовых потоков.

Мы проанализировали ожидаемые будущие доходы и расходы, учли риски, связанные с владением недвижимостью и требования инвестора к размеру ежегодного дохода.

Расчет стоимости данным методом произведен в рублях.

7.2. Анализ доходов

Расчеты стоимости можно производить как на номинальной (с учетом инфляции), так и на реальной (не учитывающей инфляцию) основе. В настоящем отчете для расчета был принят **реальный денежный поток**.

Выбор длительности прогнозного периода зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов, типичного периода владения. В настоящем отчете длина прогнозного периода принята равной 5 годам.

Периодичность поступления будущих доходов может быть различной (год, квартал, месяц). Так как на рынке объектов недвижимости наблюдается равномерность поступления доходов (например, арендной платы), за шаг расчета, как правило, принимается 1 год.

Прогноз изменения арендных ставок. В настоящем отчете предполагается рост арендных ставок в ближайшие пять лет на уровне инфляции.

Исходя из предположения о том, что собственник объекта сдает его в аренду, вытекает предположение о том, что, проводя эту акцию, собственник поступает наиболее разумным образом, т.е. сдает объект в аренду по среднерыночным арендным ставкам, на условиях и в сроки, обычные для совершения сделок на рынке аренды.

Оценщиком собирается необходимая информация по объектам аналогам. Далее собранная информация анализируется, и каждый объект аналог сравнивается с оцениваемым объектом. Оценщик должен убедиться, что проданные объекты действительно сопоставимы с оцениваемым. Вся собранная о сделках информация подлежит проверке.

Далее проводится сравнение сопоставимых объектов аналогов с объектом оценки с использованием единицы сравнения и внесение поправок в арендную ставку каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта и сведение откорректированных значений арендных ставок объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение арендной ставки.

7.3. Расчет арендной ставки

Выбор единицы сравнения

Оценщик выбрал в качестве единицы сравнения арендной ставки традиционно применяемую (типичную) единицу сравнения для арендной ставки коммерческих объектов – удельную цену, выраженную в рублях за 1 кв. м. в месяц.

Выбор объектов аналогов (объектов сравнения)

Для проведения расчетов Оценщиком были подобраны арендные ставки предложения объектов-аналогов, выставленных к аренде на дату оценки. Информация была получена по данным найденным Оценщиком в сети Internet.

№	Аналоги	Цена предложения с НДС, руб.	Общая площадь, кв. м.	Условия сделки	Тип объекта	Этажность	Назначение здания	Состояние
1	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Комсомола ул	1 098 500	1 690	сделка	ОСЗ	3	офис	Хорошее
2	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Свердловская наб., 58	1 269 000	1 410	сделка	ОСЗ	3	офис	Удовлет
3	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Комендантский пр.	880 000	1 100	сделка	ОСЗ	2	офис	отличное
4	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Испытателей пр., 2	1 024 100	931	сделка	ОСЗ	1	офис	Хорошее
ОО	Мебельная ул. д. 2 лит. К	?	1 694	сделка	ОСЗ	2	офис	Хорошее

№ п/п	Аналоги	Источник информации
1	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Комсомола ул	Агент: Митин А.С Агентство: Городской Центр Недвижимости Телефон: +7 812 777-94-60
2	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Свердловская наб., 58	Агент: Хотян М.Т. Агентство: Дома и Квартиры Телефон офиса:

		+7 812 600-24-56
3	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Комендантский пр.	Агент: Солнцева С. Агентство: Pride Estate Телефон офиса: +7 812 389-28-95
4	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Испытателей пр., 2	Агент: Майорова С.В. Агентство: Pride Estate Телефон офиса: +7 812 389-28-95

Вносимые корректировки в сравнительном подходе делятся на **последовательные и кумулятивные**. При последовательных корректировках – каждый раз корректируется откорректированная цена. При непоследовательных (кумулятивных) корректировках необходимо учитывать их суммарный эффект.

Корректировка цены по последовательным элементам сравнения:

Корректировка на передаваемые права. Оценивается право собственности на объект недвижимости. У всех аналогов передается право собственности. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования. У оценщиков нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования, в связи с этим данная корректировка не применялась.

Корректировка на торг. Корректировка на торг - 8% (источник информации см. Раздел 5.2).

Корректировка на условия сделки. Информация о существовании нетипичных рыночных отношений между продавцами и потенциальными покупателями отсутствует.

Объекты аналоги отобраны по предложению.

Корректировка на дату продажи. Отсутствует, т.к. все аналоги выставлены на продажу на дату оценки.

№ п/п	Аналоги	Цена предложения, руб./кв.м.	Корректировка на передаваемые права	Корректировка на условия финансирования	Корректировка на торг	Корректировка на дату предложения	Скорректированная цена предложения руб./кв.м.
1	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Комсомола ул	650	0%	0%	-8,00%	0%	598
2	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Свердловская наб., 58	900	0%	0%	-8,00%	0%	828
3	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Комендантский пр.	800	0%	0%	-8,00%	0%	736
4	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Испытателей пр., 2	1 100	0%	0%	-8,00%	0%	1 012

№ п/п	Аналоги	Скорр. цена, руб//кв.м.	Общая площадь	Состояние	Местоположение
1	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Комсомола ул	598	2	4	3
2	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Свердловская наб., 58	828	2	3	4
3	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Комендантский пр.	736	2	5	4
4	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Испытателей пр., 2	1 012	1	5	5
ОО	Мебельная ул. д. 2 лит. К	?	2	4	5
	Максимальное значение		2	5	5
Коэффициент корреляции			-0,84	0,42	0,96

Использование статистической модели для определения весов факторов в данном случае затруднено. Это связано, прежде всего, с оптимальностью подбора объектов аналогов для сравнения, т.е. выбранные объекты должны быть максимально сопоставимы, а различия между выборкой и объектом оценки – минимальны. В противном случае полученные результаты будут иметь серьезные погрешности. Поэтому в данном отчете статистическая модель для расчета весов факторов не применялась, вес фактора определялся путем экспертного опроса практикующих оценщиков.

По результатам кодирования, нормирования закодированных факторов с учетом весов влияния, рассчитывается суммарный коэффициент качества или «индекс потенциала» объектов сравнения, как сумма кодов для каждого объекта. В данной работе его можно рассматривать как стоимостной показатель, отражающий суммарное качество аналогов относительно объекта оценки. Правомочность такого предположения объясняется, прежде всего, тем, что качество аналогов должно быть пропорционально уровню их цен. То есть чем выше коэффициент качества, тем выше цена объекта.

На этапе корректировки цен определяются откорректированные цены каждого из сопоставимых объектов. Можно предположить, что цены объектов соотносятся между собой так же, как их суммарные коэффициенты состояния (индексы потенциала)

Рыночная стоимость объекта равна сумме произведений приведенных (откорректированных) цен объектов сравнения их весовые коэффициенты.

$$C_o = \sum(C_{пр i} * N_i),$$

Где C_o - рыночная стоимость объекта оценки,

$C_{пр i}$ - откорректированная цена объекта сравнения,

N_i - весовой коэффициент объекта сравнения.

Весовой коэффициент определяется через суммарный коэффициент состояния объекта сравнения и степень близости объекта сравнения к объекту оценки.

№ п/п	Аналоги	Скорр. цена, руб//кв.м.	Общая площадь	Состояние	Местоположение
1	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Комсомола ул	598	1,00	0,70	0,60
2	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Свердловская наб., 58	828	1,00	0,60	0,80
3	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Комендантский пр.	736	1,00	1,00	0,82
4	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Испытателей пр., 2	1 012	0,50	1,00	1,00
ОО	Мебельная ул. д. 2 лит. К	?	1,00	0,82	0,98

№ п/п	Аналоги	Скорр. цена, руб//кв.м.	Общая площадь	Состояние	Местоположение	Индекс
	Вес		0,20	0,40	0,40	1,00
1	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Комсомола ул	598	0,20	0,28	0,24	0,720
2	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Свердловская наб., 58	828	0,20	0,24	0,32	0,760
3	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Комендантский пр.	736	0,20	0,40	0,33	0,928
4	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Испытателей пр., 2	1 012	0,10	0,40	0,40	0,900
ОО	Мебельная ул. д. 2 лит. К	?	0,20	0,33	0,39	0,920

Расчет стоимости Вариант 1

№ п/п	Аналоги	Скорр. цена, руб./кв.м.	Индекс Иа	Разность Иа-Ио	1/(Иа-Ио)	Весовой коэффиц.	Стоимость
1	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Комсомола ул	598,00	0,72	-0,21	-4,83	0,00	-2,40
2	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Свердловская наб., 58	828,00	0,76	-0,17	-5,98	0,00	-4,12
3	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Комендантский пр.	736,00	0,93	0,00	1 250,00	1,04	765,12
4	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Испытателей пр., 2	1 012,00	0,90	-0,03	-36,76	-0,03	-30,94
ОО	Мебельная ул. д. 2 лит. К	?	0,927		1 202,43		727,66

Расчет стоимости Вариант 2

№ п/п	Аналоги	Скорр. цена, руб./кв.м.	Индекс Иа	Иа/Ио	Откоррект. стоимость, руб./кв. м.	По вкладу
1	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Комсомола ул	598,00	0,72	0,78	770,09	-3,09
2	Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Свердловская наб., 58	828,00	0,76	0,82	1 010,16	-5,02
3	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Комендантский пр.	736,00	0,93	1,00	735,37	764,46
4	Санкт-Петербург адм.ц., Приморский Испытателей пр., 2	1 012,00	0,90	0,97	1 042,58	-31,88
ОО	Мебельная ул. д. 2 лит. К	?	0,93		889,55	724,47

Результаты расчетов: $(727,66+889,55+7274,47)/3 = 780,56$ руб./ кв. м.

Таким образом, рыночная стоимость арендной ставки составляет 780 руб./кв. м.

7.4. Расчет чистого операционного дохода

Уровни дохода²:

- ПВД (потенциальный валовой доход);
- ДВД (действительный валовой доход);
- ЧОД (чистый операционный доход).

Потенциальный валовый доход

Потенциальный валовый доход – сумма дохода, которая может быть получена от владения объектом недвижимости и сдачи его в аренду в предположении 100% загрузки объекта и своевременного расчета по арендным договорам (потери от незаполняемости и неуплаты равны нулю). Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \cdot C_a$$

где

S – площадь, сдаваемая в аренду, м²;

C_a – арендная ставка за 1 м².

Договор аренды – основной источник информации о приносящей доход недвижимости. Аренда – предоставление арендатору (нанимателю) имущества за плату во временное владение и пользование.

² «Оценка недвижимости» под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, М., «Финансы и статистика», 2005

Арендпригодная площадь здания составляет 100%

В дальнейших расчетах мы исходили из предположения, что собственник не планирует изменения функционального назначения объекта.

Потери от незаполняемости и неуплаты

Потери при получении арендной платы могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска арендатора, неуплаты арендной платы и смены арендаторов.

Анализ текущего состояния рынка коммерческой недвижимости показал, что объекты недвижимости с аналогичным назначением объектам оценки, местоположением и характеристиками пользуются в настоящее время спросом, поэтому потери от незаполняемости не будут существенными.

Для исследуемого объекта **коэффициент недоиспользования составит 3,8%**, который определен из расчета того, что арендодатель тратит две недели в год на поиск арендатора: $2/52 * 100\% = 3,8\%$.

По сложившейся практике, арендные платежи вносят заранее (авансовыми платежами). Однако даже при высокой вероятности оплаты арендных платежей никогда нельзя быть уверенным на 100% в том, что не произойдет какой-нибудь неприятности: с плательщиком может что-то случиться, и платежи задержатся, либо в срок будет оплачена не вся задолженность; также задержка оплаты может быть связана с банком или налоговыми органами (временный арест счета из-за некорректной оплаты налогов). Поэтому даже надежную задолженность следует дополнительно дисконтировать примерно на 1-2%, т.е. умножать 0,98-0,99³. Таким образом, **потери от неплатежей составляют 1,0%**.

Принятые величины недополученных арендных платежей, в процессе проведения консультаций, были согласованы со специалистами ряда агентств недвижимости («Петербургская Недвижимость», «Итака», «Центр»).

Действительный валовой доход

Действительный валовой доход равен потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от незаполняемости и неуплаты.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери}$$

Обычно эти потери выражают в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Потери рассчитываются по ставке, определяемой для типичного уровня управления на данном рынке, т.е. за основу берется рыночный показатель. Но это возможно только в условиях наличия значительной информационной базы по сопоставимым объектам.

Коэффициент загрузки зависит от различных типов недвижимости (отелей, магазинов, многоквартирных домов и т.д.). При эксплуатации объектов недвижимости желательно поддерживать коэффициент загрузки на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и не зависящей от уровня загрузки.

Потери при получении арендной платы могут возникнуть за счет временной не занятости в период поиска арендатора, неуплаты арендной платы и смены арендаторов.

Потенциальный валовой доход определяется как максимально возможная сумма средств, планируемая к получению в течение предстоящего года при коммерческом использовании потенциала всех элементов объекта. Доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме: из-за потерь, связанных с недогрузкой – вследствие ограниченного спроса или потерь на смену арендаторов; а также из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендной платы арендаторами с потерей их платежеспособности.

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход – действительный валовой доход за минусом операционных расходов (ОР) за год:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта

³ Козырь Ю.В. Особенности оценки бизнеса и реализации концепции VBM. – М.: Издательский дом «Квинто-Консалтинг», 2006. – 285 с.

недвижимости, такие как налог на недвижимость, отчисления на страхования недвижимости, резерв замещения и др. К операционным расходам не относится амортизация и расходы по обслуживанию долга.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные, или эксплуатационные;
- расходы на замещение, или резервы.

Операционные расходы

Под операционными расходами понимаются расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости, такие как налог на имущество, оплата коммунальных услуг, резерв замещения и др. К операционным расходам не относится амортизация и расходы по обслуживанию долга.

Постоянные расходы

К постоянным обычно относят расходы, которые не зависят от степени «заполненности» объекта недвижимости. Это налог на имущество, страховой сбор, амортизация и платежи за землю.

Налог на имущество

Годовой размер налога на недвижимость - **2,2%**. Сумма налога на имущество исчисляется как произведение налоговой ставки и налоговой базы. Для г. Санкт-Петербурга ставка налога на имущество организаций устанавливается в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 26.11.2003 №684-96 (с изменениями на 25 декабря 2015 года) (редакция, действующая с 1 января 2016 года) «О налоге на имущество организаций» (Источник: <https://gov.spb.ru/law/?d&nd=8385559&prevDoc=537983962>)

Налог на земельный участок

В рамках данного отчета оценивается право собственности на земельный участок.

Владелец данного права должен платить земельный налог. Налоговые платежи за земельный участок, находящийся в собственности, составляют **1,5%** от кадастровой стоимости.

Отчисления на страховку

Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страховку, которые были приняты равными **0,9%** в год от рыночной стоимости объекта, рассчитанной доходным подходом. Расчет тарифной ставки страхования имущества юридических лиц был произведен по открытым данным страховых компаний в Санкт-Петербурге и Ленинградской области представлен в следующей таблице.

№	Страховая компания	Базовая тарифная ставка ⁴		Контакт		
		Min	Max	Адрес	Телефон	Сайт
1	АдвандСтрахование	0,20%	3,00%	СПб, ул. Артиллерийская ул., д. 1	тел.: +7(812) 702 60 02; 8 800 500 60 02	http://www.advant-insur.ru/
2	РОСГОССТРАХ	0,15%	0,40%	СПб, Ушаковская наб., д. 5, лит. А	336-34-00	http://www.rgs.ru/insurance/
3	Росстрах	0,10%	2,50%	СПб, Владимирский пр., д. 17А	603-22-72, 603-22-70	http://www.rosstrakh.ru/page_38.html
4	Югория	0,09%	1,50%	СПб, ул. Инструментальная, д. 8, лит. В	331-99-33, 331-38-90	http://www.ugsk.ru/regions/corporate/property/fire/
5	Гефест	0,15%	0,80%	СПб, В.О., 6-я линия, д. 35 В	327-74-26	http://www.gefest.ru/3_2_1_1.asp
6	ППФ Страхование	0,05%	1,50%	СПб, наб. Черной речки, д. 41, корпус 7	313-51-51	http://www.ppfinur.ru/

Переменные расходы

К переменным относятся расходы, которые связаны со степенью заполненности площадей объекта и уровнем предоставляемых услуг.

⁴ Базовая тарифная ставка от страховой суммы (налогооблагаемой стоимости)

В настоящем отчёте учтены следующие расходы собственника:

- расходы на управление, рекламу и юридические услуги (приняты в размере 5%⁵ от ДВД);
- расходы на обеспечение безопасности приняты на уровне 2% от ДВД;
- прочие переменные расходы – расходы на непредвиденные ситуации, которые могут возникнуть в процессе эксплуатации объекта недвижимости (приняты на минимальном уровне – в размере 0,5% от ДВД)

Резерв на замещение

Неотъемлемой частью операционных расходов являются расходы, связанные с необходимостью ремонта или замены быстроизнашивающихся компонентов объектов недвижимости. К ним можно отнести также расходы на косметический ремонт помещений.

Резерв на замещение рассчитан, исходя из предположения, что косметический ремонт необходимо проводить каждые 10 лет, капитальный – 20 лет.

Оценщик провел опрос среди представителей строительных компаний и выявил среднерыночную стоимость затрат на проведение ремонта за кв. м. с учетом текущего состояния.

Список строительных компаний и контактные номера

Название строительной компании	Контакты
STM Строительная компания	(812) 706-28-82, 268-36-52, 334-58-87
БалтСтройСервис	8(812) 642-14-14 642-17-17
ГенСтройСервис	(812) 984-96-01
Группа компаний Альянс Строй	980-81-93

Результаты опроса представителей компаний

№ п/п	Состояние и уровень отделки объекта оценки	Состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб.кв.м.			
		Без отделки /Требуется ремонта	Нормальное	Отличное	Евро
1	Без отделки/Требуется ремонта	0	-1000	-2000	-4500
2	Нормальное	1000	0	-1000	-3500
3	Отличное	2000	1000	0	-2500
4	Евро	4500	3500	2500	0

В соответствии с приведенной выше таблицей, Оценщиком приняты затраты на ремонт в размере 1000 руб./кв. м.

7.5. Анализ рисков при оценке стоимости объектов, определение нормы отдачи и коэффициента капитализации

Ставка дисконта - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Существует три основных метода определения ставки дисконта или нормы прибыли: метод рыночной экстракции, метод кумулятивного построения и метод модели цены капитальных вложений.

Метод рыночной экстракции (метод выделения) основан на анализе норм прибыли, получаемых владельцами сопоставимых объектов. В простейшем случае - это анализ отношений арендных ставок за вычетом операционных расходов и цен продаж этих объектов. Данный метод является самым надежным, но для его использования необходима достоверная информация о большом количестве реальных сделок.

Метод кумулятивного построения предполагает определение ставки дисконтирования на основе последовательного учета большого числа составляющих, отражающих в той или иной мере риски, присущие оцениваемому объекту. Обычно расчет начинают с безрисковой ставки, к которой добавляются дополнительные риски, отражающие премии инвестора за вложения в рискованные активы. Способы нахождения, состав и количественные характеристики этих составляющих

⁵ Монография Озерова Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости». СПб.: Изд-во «МСК», 2007

различны у каждого исследователя, что позволяет субъективно варьировать значение ставки произвольным образом в широких пределах и значительно снижает достоверность результата.

Метод модели цены капитальных вложений использует для определения необходимой нормы дохода три компонента: безрисковую норму дохода, рыночную премию за риск и коэффициент β (относительный уровень специфических рисков рассматриваемого проекта по сравнению со среднерыночным). Этот метод основан на следующей посылке: инвестору необходим дополнительный доход, превышающий возможный доход от полностью застрахованных от риска ценных бумаг. Дополнительный доход является компенсацией инвестору за вложения в рискованные активы. По существу, этот метод основан на анализе рынка ценных бумаг и может давать достаточно объективные результаты для ставки дисконтирования, применяемой для оценки инвестиционных проектов, сравнимых с вложениями в ликвидные акции обществ открытого типа. К сожалению, на российском фондовом рынке корректно и объективно определить коэффициент β не представляется возможным. В условиях существенного сужения объемов циркулирующих на рынке ценных бумаг становится проблематичным и определение реальной рыночной премии за риск.

В данном отчете коэффициент капитализации рассчитывается методом **кумулятивного построения**. По данному методу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется премия за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка и норма возврата на инвестированный капитал.

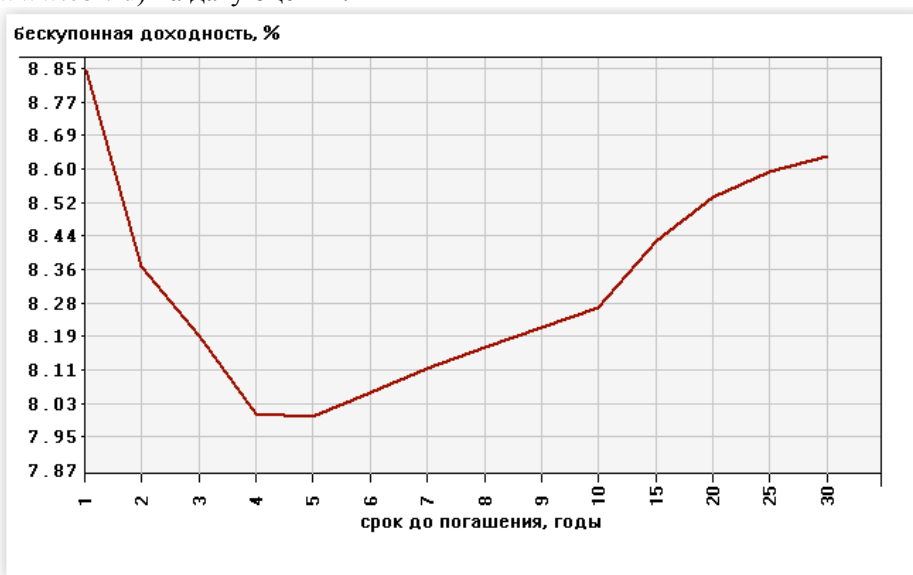
Математически формула кумулятивного построения выглядит следующим образом:

$$Y = Y_b + dY_i, \text{ где}$$

Y_b – безрисковая ставка;

dY_i – i -я поправка при $1 < i < n$.

Безрисковая ставка принята на уровне среднесрочной ставки доходности к погашению облигаций федерального займа (ОФЗ) – равном 8,23% (по данным раздела «Ставки ГКО-ОФЗ» сайта ЦБ РФ www.cbr.ru) на дату оценки.



Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся – внешние (систематические, не диверсифицируемые) риски, ко второму – внутренние (несистематические, диверсифицируемые).

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен⁶:

Тип риска	Потери, %									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Физические риски										
Загрязнение среды		1								
Техногенные катастрофы	1									
Природные катаклизмы	1									

⁶ Е.С. Озеров. Экономика недвижимости. Анализ доходности и оценка стоимости объекта. Учебное пособие. СПб.: Изд-во СПбГПУ, 2004. 390 с.

Тип риска	Потери, %									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Правовые риски</i>										
Нестабильность политики		1								
Несовершенство законов			1							
Изъяны гос. регулирования			1							
Конфликты со странами	1									
<i>Экономические риски</i>										
Спад емкости рынка		1								
Недостаток ресурсов			1							
Нерасчетная инфляция		1								
Спад в экономике		1								
<i>Финансовые риски</i>										
Недоступность кредитов		1								
Неустойчивость валюты		1								
Государственный долг			1							
<i>Социальные риски</i>										
Отношение к инвесторам			1							
Социальные конфликты	1									
Преступность в регионе	1									
Количество рисков	5	7	5	0	0	0	0	0	0	0
Сумма по видам рисков	5	14	15	0	0	0	0	0	0	0
Суммарная потеря	34									
Общее количество рисков, k	17									
Средневзвешенное значение риска	3,0									

К внутренним рискам относятся:

Поправка на низкую ликвидность - представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. Поправка рассчитывается по формуле:

$$P=R_0*X/12,$$

Где:

P – поправка на низкую ликвидность;

R₀ – безрисковая ставка дохода;

X – средний срок экспозиции объектов оценки на рынке;

Поправка на менеджмент – представляет собой поправку на несовершенство профессионального управления объектом в российских условиях (от 0 до 5%). Управление инвестициями представляет собой процесс принятия решений, направленный на сохранение вложенного капитала. Согласно обзору рынка недвижимости (см. Раздел 3), на рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга и Ленинградской области вернулась инвестиционная активность. Тенденция к размещению производств в недавно введенных производственно-складских комплексах набирает обороты. Учитывая вышесказанное, можно сделать вывод о средней степени сложности управления проектом, когда в случае возникновения ошибок менеджмента угроза достижения запланированных показателей невысока. По результатам опроса участников рынка оценщик определил величину данного риска в пределах 3,0%.

Таким образом, ставка дисконтирования определенная методом суммирования составляет:

Безрисковая ставка	8,23%
Риск вложения в недвижимость	3,00%
Поправка на низкую ликвидность	4,00%
Поправка на менеджмент	3,00%
Ставка дисконтирования	18,23%

Ставка дисконтирования была определена в размере: **18,23%**.

Опрос специалистов девелоперских фирм (ООО "Управляющая компания "Петербургская Недвижимость" (т. (812) 323-56-06), ООО "Юнисов" (т. (812) 314-31-78), Менеджмент Компания Балтийское Финансовое Агентство (т. (812) 329-12-29), Стэнли Эстэйт (т. (812) 311-54-64), ООО "Бизнес-Центры Управляющая Компания" (т. (812) 315-40-08)) показал, что уровень ставок дисконтирования представляется им приемлемым для подобного рода инвестиционных проектов.

При расчете коэффициента капитализации (R_0) в качестве модели возврата амортизируемой части объекта недвижимости была принята модель возврата капитала, который реинвестируется по ставке доходности инвестиций (модель Эллвуда). При этом предполагается, что в будущем цена объекта недвижимости возрастет, соответственно появляется необходимость учета в ставке капитализации прироста стоимости капиталовложений. В таком случае коэффициент капитализации равен:

$$R_0 = Y_0 - D \times SFF(Y, n),$$

где

Y_0 - ставка дисконтирования, норма отдачи;

n – прогнозный период (5 лет);

D – относительное изменение стоимости за прогнозный период n лет: в расчетах Оценщик исходит из предположения, что за 5 лет стоимость объекта оценки увеличится на 5% (по 1% в год)

SFF – финансовая функция двух аргументов – «фактор фонда возмещения», отражает ту часть дохода, которую необходимо резервировать для возврата капитала (функция MS Excel =ПЛАТ($R_0; n; ; -1$)=ПЛАТ(18,23%;5;;-1)= **0,1391**).

Коэффициент капитализации:

Норма отдачи Y_0 , %	18,23%
Фактор фондовозмещения	0,1391
Период возврата капитала в годах n	5
Изменение стоимости за период владения Δ , %	5%
Коэффициент капитализации R_0, %	17,53%

В расчетной модели ставка капитализации применена для расчета реверсии (стоимости объекта недвижимости при продаже в конце прогнозного периода), ставка дисконта применена для дисконтирования денежных потоков для учета фактора времени в итоговой оценке.

7.6. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости методом дисконтированных денежных доходов

Стоимость объекта равна текущей стоимости будущих затрат и будущих выгод от владения недвижимостью и вычисляется по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n C_t \cdot \prod_{k=1}^t (1 + Y_k)^{-1} + SP \cdot \prod_{t=1}^n (1 + Y_t)^{-1}$$

где C_t -денежный поток периода t ;

SP - цена продажи;

Y_t - норма дисконтирования периода t ;

n - период владения.

Расчет стоимости объекта недвижимости приведен в следующих таблицах:

	год 1	год 2	год 3	год 4	год 5	Реверсия
Потенциальный валовой доход (PGI), руб.	15 870 929	16 347 056	17 164 409	18 022 630	18 923 761	18 923 761
Общая площадь, м2	1 694,40	1694,4	1694,4	1694,4	1694,4	1694,4
К-т использования	1	1	1	1	1	1
Арендопригодная площадь, м2	1 694,40	1694,4	1694,4	1694,4	1 694,40	1694,4
Арендная ставка (с НДС), руб./кв.м./мес	781	804	844	886	931	931
Арендная ставка (без НДС), руб./кв.м./мес	661	681	715	751	789	789
Потери из-за недозагрузки, % от PGI	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%	3,8%
Потери из-за неплатежей, % от PGI	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Потери из-за недозагрузки, руб. от PGI	603 095	621 188	652 248	684 860	719 103	719 103
Потери из-за неплатежей, руб. от PGI	158 709	163 471	171 644	180 226	189 238	189 238
Итого потери, руб.	761 805	784 659	823 892	865 086	908 341	908 341
Действительный валовой доход (EGI), руб.	15 109 124	15 562 398	16 340 518	17 157 543	18 015 421	18 015 421
Операционные расходы (ОЕ), руб.						
<i>Постоянные расходы, руб.</i>						
Налог на имущество, руб.	2 161 419	2 133 320	2 105 587	2 078 214	2 051 198	2 051 198

г. Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, лит. К

Страхование недвижимости, руб.	884 217	884 217	884 217	884 217	884 217	884 217
Налог на земельный участок	52 230	52 230	52 230	52 230	52 230	52 230
Итого постоянные расходы	3 097 865	3 069 767	3 042 034	3 014 661	2 987 644	2 987 644
Переменные расходы						
Расходы на управление, рекламу и юридические услуги	755 456	778 120	817 026	857 877	900 771	900 771
Расходы на обеспечение безопасности	302 182	311 248	326 810	343 151	360 308	360 308
Прочие переменные расходы	7 555	7 781	8 170	8 579	9 008	9 008
Итого переменные расходы	1 065 193	1 097 149	1 152 006	1 209 607	1 270 087	1 270 087
Резерв замещения	235 768	235 768	235 768	235 768	235 768	235 768
Итого операционные расходы	4 398 826	4 402 684	4 429 808	4 460 036	4 493 499	4 493 499
Чистый операционный доход, руб. в год	10 710 298	11 159 714	11 910 709	12 697 508	13 521 921	13 521 921
Коэффициент операционных расходов	0,29	0,28	0,27	0,26	0,25	0,25
Приведенная стоимость	4 636 210	5 711 396	7 207 001	9 083 707	11 436 963	11 436 963

Ставка дисконтирования, %	18,23%
Коэффициент капитализации, %	17,53%
Текущая стоимость будущих потоков,	36 601 155
Стоимость реверсии, руб.	65 226 330
Затраты на продажу, руб.	14,00%
Чистая прибыль от продажи, руб.	56 094 644
Текущая стоимость реверсии, руб.	47 445 355
Расчетная стоимость по МДДП (без НДС), руб.	84 046 510
Расчетная стоимость по МДДП (с НДС), руб.	99 174 882

Стоимость объекта оценки, определенная доходным подходом:

Объект оценки	Стоимость объекта, руб. с учетом НДС
Административное здание	99 174 882

Раздел 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В этом разделе отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается заключение относительно наиболее вероятной рыночной стоимости оцениваемого имущества.

Рыночный подход

Сравнительный подход наиболее точно отражает рыночную ситуацию только в том случае, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом и проведения статистической обработки данных. Единицы сравнения, извлеченные из данных о сопоставимых продажах, могут быть применены к оцениваемому объекту для определения его расчетной рыночной стоимости. Единственным существенным недостатком этого подхода является то, что нет двух полностью идентичных объектов. Они могут совпадать по некоторым характеристикам, но в конечном итоге оценщик всегда привносит в анализ определенную долю субъективности, что снижает достоверность результатов.

Затратный подход

Затратный подход наиболее логично применим к оценке развивающихся объектов рынка. При анализе стоимости данных объектов, подход применяется, поскольку он менее других подвержен субъективным влияниям и дает объективные сведения о величине затрат на реконструкцию и ремонт, а также их распределении во времени.

Доходный подход

Этот подход, как правило, применяется при оценке объектов, приносящих доход. Наиболее сложной проблемой при применении этого подхода является выявление потока чистого операционного дохода от объекта, выявление соответствующих ставки дисконта и коэффициента капитализации для последующего применения их к чистому операционному доходу.

В приведенных расчетах использован один из вариантов доходного подхода – анализ дисконтированных денежных потоков. При проведении анализа по этому методу использованы определенные допущения, более или менее точно отражающие текущую рыночную ситуацию по экспертным оценкам.

Согласование результатов расчета

В соответствии с действующими стандартами оценки, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода. Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка стоимости здания всеми тремя подходами. Качество и достоверность использованной информации, степень детализации расчетов, достоверность полученных результатов, как и сами результаты оценки, для разных подходов достаточно близки.

Выведение итоговой стоимости может осуществляться различными способами.

Во-первых, оценщик может получить итоговую стоимость объекта оценки через взвешивание результатов различных подходов в зависимости от их значимости, которая определяется оценщиком в каждом конкретном случае самостоятельно. Однако такой подход к определению итогового значения стоимости правомерен и необходим в том случае, когда оценщик считает, что каждый использованный им метод несет в себе часть истины.

Во-вторых, итоговая стоимость может быть принята равной стоимости, полученной в рамках одного из подходов. При этом оценщик руководствуется тем принципом, что стоимость, полученная именно в данном подходе, наиболее точно соответствует специфике оцениваемого объекта, учитывает всю его специфику.

При расчете **сравнительным подходом** Оценщик опирался на информацию о ценах предложения. Хотя рынок купли-продажи помещений коммерческого назначения достаточно активен, предложений продать объекты, в состоянии аналогичном объекту оценки, ограниченное количество. Выполненные корректировки на состояние и прочие ценообразующие факторы несколько снижают точность расчетов сравнительным подходом.

К недостаткам **доходного подхода** можно отнести возможность неточного определения арендной ставки, ставки дисконта и денежных потоков, которая связана со сложностью

прогнозирования в быстро меняющейся ситуации. Эта неточность может внести значительную погрешность в расчеты, поэтому результаты доходного подхода при согласовании не учитывались.

Затратный подход приводит к объективным результатам, если достаточно надежно просчитывается восстановительная стоимость и определяется накопленный износ. Чаще всего стоимость, определенная затратным подходом, является нижней границей возможной рыночной стоимости объекта недвижимости. Наиболее применим метод при оценке недавно построенных объектов, сооружение которых основывалось на обстоятельном анализе наилучшего и наиболее эффективного использования застраиваемой территории, и при оценке уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги.

Расчеты проводились без округления промежуточных значений.

Критерий	Сравнительный	Затратный	Доходный
Применимость подхода к оценке объекта недвижимости согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	5	5	5
Адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	5	5	5
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике	5	5	4
Действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)	5	5	5
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество строительства и отделки, инженерное обеспечение, потенциальную доходность и т. п.	5	4	4
Итого	25	24	23
Сумма баллов	72		
Вес подхода	0,35	0,33	0,32

Подход	Результаты для объекта оценки, руб.	Вес подхода
Затратный	67 476 079	33,33%
Сравнительный	98 246 298	34,72%
Доходный	99 174 882	31,95%
Согласованное значение стоимости	88 286 189	100%
Рыночная стоимость с учетом округления и НДС	88 290 000	
В том числе стоимость земельного участка, руб.	39 010 000	

Раздел 9. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, нижеподписавшиеся, удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты достоверны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- Анализ, мнения и выводы были получены, а отчет составлен в полном соответствии с законодательными актами, существующими в Российской Федерации на дату оценки;
- рыночная стоимость признается действительной на дату оценки.

**Рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, лит. К
по состоянию на 14 марта 2017 года составляет с учетом НДС:**

88 290 000 (Восемьдесят восемь миллионов двести девяносто тысяч) рублей

Без учета НДС:

**80 772 712 (Восемьдесят миллионов семьсот семьдесят две тысячи семьсот двенадцать)
рублей 00 коп.**

В том числе:

№п/п	Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
1	Административное здание (назначение: нежилое)	1 694,4	49 280 000	41 762 712
2	Земельный участок, кадастровый номер 78:34:0413902:1255 Право временного владения и пользования (до 28.06.2054)	6 861	39 010 000 (НДС не облагается)	
Итого:			88 290 000	80 772 712

Оценщик:

Витковский Виктор Олегович

Раздел 10. ЛИТЕРАТУРА И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ

- 1 Федеральный Закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г (в действующей редакции).
- 2 Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297.
- 3 Федеральный стандарт оценки «Цель и виды стоимости (ФСО №2)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298;
- 4 Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299;
- 5 Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611
- 6 Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское Общество Оценщиков» (Свод стандартов и правил оценки Российского общества оценки (ССО РОО) 2015
- 7 Международные стандарты финансовой отчетности
- 8 Гражданский кодекс Российской Федерации
- 9 Земельный кодекс Российской Федерации
- 10 Методические рекомендации по определению рыночной стоимости объектов недвижимости от 01.08.96 №2.
- 11 Методическое пособие по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Госстрой РФ, 1998.
- 12 Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения.
- 13 Методические рекомендации о порядке применения нормативов накладных расходов в строительстве - М.,1994.
- 14 Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждены распоряжением Минимущества России №568-р от 07.03.2002 г.)
- 16 Методические рекомендации по оценке ликвидационной стоимости оцениваемого имущества. - М., 2005
- 18 Ежемесячный бюллетень «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве», издание РЦЦС;
- 19 Сборник укрупненных показателей базисной стоимости на виды работ (УПБС ВР) - М., 1994.
- 20 Справочник «Укрупненные показатели базисной стоимости строительства по объектам-аналогам» (УПБС-2001) под общей редакцией В.С. Башкатова и П.В. Горякина – СПб, 2005.
- 21 Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. Нормы проектирования: ВСН 58-88 (р) - М., 1990.
- 22 Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М., 1994.
- 23 Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М., 1995.
- 24 А.В.Черняк «Оценка городской недвижимости» – М., «Русская деловая литература», 1996.
- 25 «Теория и методы оценки недвижимости»: Учебное пособие / под ред. проф. В.Е.Есипова – СПб, Издательство СПбГУЭФ, 1998.
- 26 Тарасевич Е.И. «Финансирование инвестиций в недвижимость» – СПб.: СПбГТУ, 1996.
- 27 Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» – СПб, Издательство СПбГТУ, 1997.
- 28 Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость». – СПб, 2000.
- 29 Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003.
- 30 Озеров Е.С. "Экономика недвижимости. Анализ доходности и оценка стоимости объекта". СПб.: Издательство СПбГПУ, 2004.
- 31 Кузнецов Д.Д. Экономика недвижимости. Примеры и задачи. Издательство СПбГТУ, 2001.
- 32 Александров В.Т. Ценообразование в строительстве. СПб: Питер,,2001
- 33 Хохлов Н.В. Управление рисками. М, 2001
- 34 Еженедельный журнал «Коммерческая недвижимость».

- 35 Ежеквартальный журнал «Вопросы оценки».
- 36 Проблемы недвижимости. Электронный журнал, Р – club, СПб.
- 37 Журнал «Российский оценщик».

Приложение 1

Источники информации

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика, и рыночная информация.

Информация, полученная от Заказчика

Оценщиком получена следующая информация (ксерокопии документов):

- Выписка из ЕГРП от 19.11.2015 г. №78-00-4001/5004/2015-0032;
- Договор аренды земельного участка №17/ЗД-06622 от 29.01.2014 г.;
- Кадастровый паспорт земельного участка от 16.08.2013 г. №78/201/13-163873.

Рыночная информация

Для определения рыночной стоимости объекта недвижимости Оценщик провел сбор и анализ информации, относящейся как к оцениваемому объекту, так и к другим объектам недвижимости, предлагаемым к продаже или сдаваемым в аренду.

Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, интервью с представителями административно-муниципальных органов, с руководителями агентств недвижимости, сотрудниками оценочных фирм.

1. Специализированные информационные издания:

- Журнал «Коммерческая недвижимость»;
- Бюллетень недвижимости;
- Журнал «Эксперт» и др. издания;
- 2. Интервью с представителями административно-муниципальных органов, с руководителями агентств недвижимости, сотрудниками оценочных фирм;
- 3. Сеть «Internet»
- <https://rosreestr.ru>
- <https://spb.cian.ru/sale/commercial/139127734/>
- <http://theproperty.ru/12595080/>
- <http://emls.ru/fullinfo/5/716034.html#photo3>
- <http://emls.ru/fullinfo/5/639402.html>
- <https://spb.cian.ru/sale/commercial/150859079/>
- <https://spb.cian.ru/sale/commercial/153550123/>
- <https://spb.cian.ru/sale/commercial/156601904/>
- <http://emls.ru/fullinfo/5/698187.html#photo3>
- <http://emls.ru/fullinfo/5/717623.html>
- <http://emls.ru/fullinfo/5/657007.html>
- <https://spb.cian.ru/sale/suburban/31483729/>
- <https://spb.cian.ru/sale/suburban/31483604/>
- <https://spb.cian.ru/sale/suburban/138391582/>
- <https://spb.cian.ru/sale/suburban/154043087/>
- <https://spb.cian.ru/sale/suburban/154113166/>
- <https://spb.cian.ru/sale/suburban/154455158/>
- http://www.peterland.info/kolomyazhskiy_045.htm
- <http://emls.ru/fullinfo/5/72803.html>
- http://www.zemvopros.ru/page_9685.htm
- <http://emls.ru/fullinfo/5/700001514.html>
- <http://emls.ru/fullinfo/5/78649.html>
- <http://emls.ru/fullinfo/5/707724.html>
- <http://emls.ru/fullinfo/5/712525.html>

Информация сети Internet, используемая в расчетах

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа зданий в Санкт-Петербурге > Выборгский > округ Сосновское > метро Пятерки

здание
Санкт-Петербург, район Выборгский, просп. Тореза
Показать на карте
00 Пятерки, 5 мин. на машине

55 000 000 руб.
47 827 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

О здании

Общая площадь:	1 150 м²
Этажей в здании:	2
Состояние:	типовой район

Возможные назначения (Производство, Офис, Склад, Автобизнес), Юрстатус владельца - Собственность, Коммунальная (Есть: теплый, водоснаб, электроснаб, теплоснаб каналы), 9302966, 150 кв.м, комплекс-3 ОСЗ-132-338-60См.п., ЗУ-2108кв.м-ар 49 лет, автобизнес, производство, склад, бизнес-центр, 9352298 EMLS ID 628440

Адрес

Показать телефон

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
Экспорт Поделиться

КАРТА ПАНОРАМЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ

theproperty.ru/2295080/

Продажа здания — Выборгский р-н, ул. Ивана Фомина, м. Проспект Просвещения., Санкт-Петербург

весь объект: **180 000 000 руб. / 3 240 000 \$ / 2 880 000 € / 2 520 000 €**

Ежемесячный платеж по кредиту: **2643661.33 руб.**

объект № 12 595 080

Район: Выборгский район
Метро, ориентир: м. Проспект Просвещения — 0,8 км

Площадь: 1 414,00 м²
Телефония: есть

Здание

Всего этажей:	не указано
Канализация:	есть

Дополнительная информация

Ид объекта: 10477 Выборгский р-н, ул. Ивана Фомина, м. Проспект Просвещения

Предлагаем приобрести в собственность коммерческое помещение, расположенное в Выборгском р-не Санкт-Петербурга, на ул. Ивана Фомина в 700 метрах от ст. метро «Проспект Просвещения».

Описание объекта:
Общая площадь - 1413,6 кв.м.;
Этаж - 1, 2, 3 (подземный);
Вход - 5/3 со двора и 2 с улицы;
Высота потолков - 3,42;
Имеется все коммуникации;
Электрическая мощность - 105 кВт;

Дополнительная информация:
Арендная ставка составляет 2 100 000 рублей/г

Состояние помещения: Хорошее;
Свеча/дымоходка - общедомовая;

Земля в аренде на 49 лет (до 2053 года) возможен выкуп за 4 млн.руб;

На карте

Фотографии объекта

ems.ru/info/5/716034.html

Продажа Офис, Выборгский район, метро Выборгская, Нейшлотский переулок




Описание Фото Карта

Агент: Бурцева Е.Г.
Агентство: Городское агентство недвижимости
Телефон офиса: +7 812 701-00-...
Телефон агента: +7 921 920-79-...

EMLS ID: 716034
Дата: выдана 31.03.2017, изменена 02.04.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский район Нейшлотский пер.
Метро: Выборгская (линия 10км) 420 м.
Тип объекта: Здание
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Офис
Возможные назначения: Производство, Склад, Общепит, Магазин, Помещение свободного назначения, Бытовые услуги, Банк, Гостиничный бизнес
Цена: пр. – 82 000 тыс.руб.
Цена за 1 кв.м.: 113.42 тыс.руб.
Общая площадь: 723 кв.м.
Земель: 0.25 Га
Юридический статус: Собственность
Вход: отъезд с улицы
Этаж: 3
Состояние: Хорошее
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
Лифты: нет
Ж/Д пути: нет

Примечание:
Отдельно стоящее здание, метро Выборгская 10 минут пешком 3-этажное здание, общая площадь 723 кв.м. в здании в собственности 2471 кв.м. Сделан качественный офисный ремонт, установлена охранная сигнализация, камеры видео наблюдения.

Агент: Бурцева Е.Г.
Агентство: Городское агентство недвижимости
Телефон офиса: +7 812 701-00-...
Телефон агента: +7 921 920-79-...

ems.ru/info/5/639402.html

Продажа Офис, Выборгский район, метро Выборгская, Пироговская набережная 17




Описание Фото Карта

Агент: Бурцева Е.Г.
Агентство: Адвис
Телефон офиса: +7 812 322-52-...
Телефон агента: +7 812 930-26-...

EMLS ID: 639402
Дата: выдана 09.01.2016, изменена 18.04.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Выборгский район Пироговская наб., 17
Метро: Выборгская (линия 10км) 950 м.
Тип объекта: Здание
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Офис
Возможные назначения: Производство, Склад, Общепит, Магазин, Помещение свободного назначения, Бытовые услуги, Банк, Автобизнес, Гостиничный бизнес
Цена: пр. – 95 000 тыс.руб.
Цена за 1 кв.м.: 52.70 тыс.руб.
Общая площадь: 1800 кв.м.
Земель: -
Юридический статус: Собственность
Вход: отъезд с улицы
Этаж: 1
Этаж: 4
Состояние: Хорошее
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание:
930266; 150кВт, хорошее состояние, БИД с высокой энергоэффективностью, в том, под стель, новые коммуникации, система кондиционирования, собственная парковка, в том, надстройка еще одного этажа, 3л-779 кв.м. аренда на 49 лет, 9302298.

Агент: Бурцева Е.Г.
Агентство: Адвис
Телефон офиса: +7 812 322-52-...
Телефон агента: +7 812 930-26-...

Надежный | <https://spb.dan.ru/sale/commercial/110899079/>

здание

Санкт-Петербург, район Калининский, Чугунная ул.
Показать на карте

00 Лесная, 10 мин. пешком

95 000 000 руб.
53 734 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

О здании

Общая площадь:	1 768 м²
Этажей в здании:	3
Состояние:	типовой ремонт

Возм. назначение (Офис, Производство, Склад, Бытовые услуги, Автобизнес), Юр. статус: владения - Собственность, Предлагается к продаже инвентарный комплекс в составе: земельный участок с кадастровым номером 78:10:5113:12 площадью 2128 кв.м(договор аренды участка до мая 2056); отдельно стоящее здание лит.П общей площадью 1768,7 кв.м; 3 этажа. Здание обеспечено всеми необходимыми коммуникациями, инженерными сетями. Профессиональное эксплуатационное обслуживание производится регулярно. Здание имеет вытянутую, близкую к прямоугольной форму, так же имеет перепадную этажность 3 эт. Высота до перекрытий 4,5-6 м., до подвешенного потолка 3 м.

1 этаж здания складские помещения гаражного типа; 2 этаж здания частично офисные помещения, частично производственно-складские; 3 этаж здания офисные помещения. Наружные стены выполнены из железобетонных плит, кирпича. Перекрытия сборные железобетонные плиты, в некоторых местах дп. Объект оборудован пожарной сигнализацией. Все помещения, в т.ч. складские, отопляемые. Заключен ряд договоров на электроснабжение, водоснабжение и водоотведение. Грузопассажирский лифт, с/п до 200 кг.

Парковка перед фасадом здания на 50 автомобилей, охраняемая, с видео наблюдением, оборудована автоматическими воротами и шлагбаумом. Цена договорная, подробности по телефону. Ирина, 8911-253-32-46. EMLS ID 692507

СМЫРНОВ и К

Показать телефон

Добавить в избранное | Комментарий | Пожаловаться

ЦИАН ID 12477940

Надежный | <https://spb.dan.ru/sale/commercial/153550133/>

Санкт-Петербург, район Приморский, Юнтоловская ул., 17/8

Показать на карте

00 Конендантский проспект, 20 мин. на машине

80 000 000 руб.
82 136 руб. за м²

Следить за изменением цены

Показать телефон

О здании

Общая площадь:	974 м²
Этажей в здании:	3

Возм. назначение (Гостиничный бизнес, под Деловую застройку, под Жилую застройку). Во времена Российской империи - дача статского советника И.К. Руссурина

Здание в процессе капитального ремонта.

Кадастровый номер: 78:04:0431206:2010
Собственность: ирригационная, УСНО
Площадь: 3У, кв.м.: 4023
Назначение 3У: для оздоровительных целей, базы отдыха
Площадь объекта, кв.м.: 974
Парковка: 15
Этажность: 3
Отделка: без отделки
Высота потолков: 3,5
Водоснабжение: центральное
Водоотведение: центральное
Электричество: 40кВт EMLS ID 659420

АН Юна

ЦИАН ID 12477975




Продажа Офис, Калининский район, метро Академическая, улица Академика Константинова 4

МЕНЮ
 Терминал Агент (онлайн)
 Продажа квартир
 Продажа домов
 Аренда квартир и комнат
 Аренда коттеджей и дач
 Квартиры в новостройках
 Дача и Участки
 Коттеджные поселки
 Коммерческая продажа
 Коммерческая аренда
 Бизнес-центры
 Торговые комплексы
 Забудовочная деятельность

Агент **Дмитрий Ю.М.**
 Агентство: **Этап**
 Телефон офиса: **+7 812 993-77...**
 Телефон агента: **+7 812 936-16...**

EMLS ID: 698187
Дата: выдана 22.11.2016, изменена 14.04.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Академика Константинова ул., 4
Метро: Академическая (вх. 15м) № 1140 м.
Тип объекта: Здание
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Офис
Возможные назначения: Производство, Склад, Общепит, Магазины, Помещение свободного назначения, Бытовые услуги, Банк, Автобизнес
Цена: пр. - 66 549 тыс.руб.
Цена за 1 кв.м.: 78,05 тыс.руб.
Общая площадь: 950 кв.м.
Земельный участок: -
Юридический статус: Собственность
Вход: Несколько вкл. от д.
Этаж: 1
Этаж: 2
Состояние: Хорошее
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
Лифты: нет
Ж/Д пути: нет

Примечание
 Продается ЗДАНИЕ, состоящее из двух этажей. Общая площадь 950,4 кв.м. Просторная и уютная обстановка (объемно).
 Сейчас используется под офис. Возможно размещение тренажерного зала, фитнес-центра, бильярд, мед.центра, офиса и т.д.
 15 минут пешком до метро Академическая
 Часть первого этажа (250 кв.м.) сдается в аренду под фармацевтический склад и офис. Здание продается вместе с арендатором.




Продажа Офис, Калининский район, метро площадь Мужества, Кушелевская дорога

МЕНЮ
 Терминал Агент (онлайн)
 Продажа квартир
 Продажа домов
 Аренда квартир и комнат
 Аренда коттеджей и дач
 Квартиры в новостройках
 Дача и Участки
 Коттеджные поселки
 Коммерческая продажа
 Коммерческая аренда
 Бизнес-центры
 Торговые комплексы
 Забудовочная деятельность

Агент **Олег Владим. РГ**
 Агентство: **RG&CR**
 Телефон: **+7 812 942-11...**

EMLS ID: 717623
Дата: выдана 12.04.2017, изменена 12.04.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Калининский Кушелевская дорога
Метро: Мужества пл. № 1230 м.
Тип объекта: Здание
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Офис
Возможные назначения: Производство, Склад, Общепит, Магазины, Бытовые услуги, Банк, Автобизнес
Цена: пр. - 50 000 тыс.руб.
Цена за 1 кв.м.: 114,94 тыс.руб.
Общая площадь: 436 кв.м.
Земельный участок: -
Юридический статус: Собственность
Вход: Несколько вкл. от д.
Этаж: 2
Этаж: 2
Состояние: треб. выбор ремонт
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Электроснабжение: есть

Примечание
 Продается универсальная ОСУ 435м2, с участком 9736 м2 в Калининском р-не. В здании ранее находилось СТО. Урбанистическая планировка позволяет организовать практически любой вид деятельности, потоки 3 метра. Выделенная электрическая мощность 51 кВт. 2 асфальтированных подъезда с террасами, площадка для маневрирования. Отлично подходит под СТО, автосалон и прочее. Возможно заключение договора на длительный срок. Просмотр в рабочее время. Подробная информация, дополнительные фотографии по запросу.

Расположение от метро:

Мужества пл.	1230 метров
Лесная	1620 метров
Политехническая	2340 метров
Выборгская	2350 метров
Академическая	3040 метров

emls.ru/fullinfo/5/657007.html

Продажа Офис, Калининский район, метро площадь Ленина, улица Жукова 19

Описание Фото Карта




МЕНЮ
 Торговые Агента (офис)
 Продажа квартир
 Продажа земель
 Аренда квартир и домов
 Аренда складов и цехов
 Квартиры в новостройках
 Дома в Усадьбе
 Исторические постройки
 Коммерческие объекты
 Коммерческие объекты
 Бизнес-центры
 Торговые комплексы
 Задать вопрос недвижимости

Акции и скидки
 Цены на недвижимость
 Средние комиссии
 Офис в центре
 Фотогалерея
 Подобрать объект
 Как добраться объекту
 Карты для ресторанов
 Москва

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

EMLS ID: 657007
 Дата: выдана 29.04.2016, изменена 12.02.2017
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Калининский Жукова ул., 19
 Метро: Ленин пл. > 2100 м
 Тип объекта: Здание
 Тип здания: новое здание
 Назначение: Офис
 Цена: пр. – 270 000 тыс.руб.
 Цена за 1 кв.м.: 103 тыс.руб.
 Общая площадь: 2700 кв.м.
 Земель: –
 Юридический статус: Собственность
 Вид: отъ с улицы
 Этаж: 1
 Этажи: 4
 Сост.помещений: Хорошее
 Телефонные линии: есть
 Водоснабжение: есть
 Канализация: есть
 Теплоснабжение: есть
 Электроснабжение: есть
 Лифты: есть

Агент: **Алейникова А.С.**
 Агентство: Городское агентство недвижимости
 Телефон офиса: +7 812 701-00-
 Телефон агента: +7 931 251-47-

Примечание
 Улица Жукова 19, метро Площадь Ленина, Чернышевский, Выборгский, 4-х этажное офисное здание 2700 кв м с входами с улицы и с торца, с прилегающим земельным участком 3300 кв м. В большинстве помещений сделан ремонт, офисные помещения равной квадратуры со столешницами. На каждом этаже сауна. Есть помещения с европодметом. На первом этаже помещение под магазин. Пункт охраны. Все коммуникации центральные, 400 кВт с возможностью увеличения. Пассажирский лифт. Типовой этаж 500 м аренд. 17%, 70 процентов помещений сдали в аренду. Так же в продаже 4-этажное здание 2000 кв м и первый этаж под производство и склады. Верхние этажи офисы. 85312514780 Алана

Агент: **Алейникова А.С.**
 Агентство: Городское агентство недвижимости
 Телефон офиса: +7 812 701-00-
 Телефон агента: +7 931 251-47-

Расположение от метро:
 Ленин пл. 2100 м

Надежный | https://spb.cian.ru/sale/suburban/31483604/

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > пос. Парголово > Выборгский > Парголово

коммерческая земля

Санкт-Петербург, пос. Парголово, район Выборгский, Выборгское ш. Показать на карте

70 000 000 руб.
 466 667 руб. за сот.

Следить за изменением цены

Показать телефон

Об объекте


Площадь:	150 сот.
Категория земли:	проч. назначения
Вид разрешенного использования:	промышленность
Электричество:	нет
Газ:	нет
Канализация:	нет
Водоснабжение:	нет

Прямая продажа земельного участка, на первой линии Выборгского шоссе площадью 15 000,0 м2 (150 сот). Назначение участка - земли населенных пунктов для размещения объектов транспорта. Зона градостроительных ограничений 587 м2. Удобное месторасположение: выезд на КАД, напротив торгового дома МаксИФон. Участок ровный. Коммуникаций нет.

ID:11271354 (вид)

Показать телефон

Добавить в избранное Комментарий Пожаловаться
 Экспорт Поделиться



Надежный | <https://spb.cian.ru/sale/suburban/31483729/>

Каталог недвижимости Поиск на карте Оценка квартир

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Бизнес-центры Посуточно + Добавить объявление

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Продажа > Продажа земельных участков в Ленинградской области > Красногвардейский округ > Полосово

коммерческая земля

Санкт-Петербург, район Красногвардейский, дор. Ручьевская Показать на карте

45 000 000 руб.
1 046 512 руб. за сот.

Следить за изменениями цены

Показать телефон



Об объекте

Площадь: 43 сот.
Категория земли: пром. назначения

Продажа земельного участка расположенного в 140 м. от Лисьяревского пр. и в 1,5 км от КАД общей площадью 4 265,0 м2. Удаленность от м. Академическая 3,1 км. Участок находится за пределами зоны охраны объектов культурного наследия. На данный участок получен градостроительный план. Собственность - юридическое лицо. Назначение участка зона размещения объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры 4 и 5 классов опасности, с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны. Заключены Договоры на присоединения и получения условия на подключение к сетям водоснабжения, водоотведения, газоснабжения (мощность 14 куб.м/час), к электрической сети (мощность 198 кВт, категория надежности 3).

ID:11271954

Показать телефон



Надежный | <https://spb.cian.ru/sale/suburban/158391562/>

коммерческая земля

Санкт-Петербург, район Красногвардейский, Лесопарковая ул., 48 Показать на карте

Ладомская, 15 мин. на машине

8 300 000 руб.
415 000 руб. за сот.

Об объекте

Площадь: 20 сот.
Категория земли: пром. назначения
Вид разрешенного использования: промышленность

Продается участок промышленного назначения в черте города, рядом с КАД. Участок выровнен, орошаем, с городской коммуникациями. Находится в собственности физ.лица, все документы в наличии.


Также есть еще один участок за КАДом под автостоянку и т.п.

Все подробности по телефону

Объявление снято с публикации

Добавить в избранное Экспорт Поделиться

КАРТА 3D ПЛАНЫ ПОХОЖИЕ РЯДОМ



Надежный | <https://rpb.dalru/sale/suburban/154043087/>

коммерческая земля

Санкт-Петербург, район Приморский, Заповедная ул., 62 [Показать на карте](#)

Удальная, 15 мин. на машине

6 900 000 руб.
985 715 руб. за сот.

Об объекте


Площадь:	7 сот.
Категория земли:	пром. назначения
Вид разрешенного использования:	общественное использование объектов капитального строительства (изменение возможно)
Инвестпроект:	нет
Обременение:	нет
Электричество:	на участке (мощность 5 кВт)
Газ:	по границе участка
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

Продан земельный участок в Приморском районе.
Общая площадь - 630 кв.м.
Земельный участок находится на краю пустыря, в непосредственной близости ж/д.
Промышленная зона.
Идеально для строительства склада - офиса. Прием металла.
Более подробную информацию можно получить по телефону.

[Объявление снято с публикации](#)

[Добавить в избранное](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)

[КАРТА](#) [ПАНОРАМЫ](#) [ПОХОЖИЕ РЯДОМ](#)



Надежный | <https://rpb.dalru/sale/suburban/154113166/>

коммерческая земля

Санкт-Петербург, 3-й Рыбацкий проезд, 11 [Показать на карте](#)

Рыбацкий, 4 мин. пешком

40 000 000 руб.
400 000 руб. за сот.

Об объекте

Площадь:	100 сот.
Категория земли:	пром. назначения
Вид разрешенного использования:	прочность (изменение возможно)
Инвестпроект:	нет
Обременение:	нет
Электричество:	по границе участка
Газ:	по границе участка (давление высокое)
Канализация:	по границе участка
Водоснабжение:	по границе участка (центральное)
Подъездные пути:	асфальтированная дорога

Продается свободный участок 10а в 2 минутах ходьбы от метро Рыбацкое, благодаря чему не требуется разработка персонала, что дает существенную экономию.
Площадь территории позволяет свободно маневрировать любую грузовую транспорт. Собственность юридического лица.
Возможно подключение ко всем Центральные коммуникации.
По периметру объекта проходит газовая магистраль, есть тех. условия на подключение. Бетонный забор.
В аренде соседний земельный участок площадью 0,4га. (Возможно переоформление на нового собственника).
Существует 4 удобных пути подъезда.
В 2018г. Запланировано строительство автостоянки через ЖД переход по 2-му Рыбацкому проезду 5 минут н на Кад!
Отличное место для строительства производственного предприятия, полного комплекса, оптовой базы, рынка, гипермаркета или торгового центра.
Возможно обсуждение вопроса о покупке большей площади с наличием коммуникаций.
Покупка недвижимости у метро - это всегда гарантированно выгодная инвестиция!
Не откладывайте на завтра, звоните прямо сейчас!

[Объявление снято с публикации](#)

[Добавить в избранное](#) [Экспорт](#) [Поделиться](#)

[Уютный](#)
Сделайте интерьеры в стиле «уют»

коммерческая земля
Санкт-Петербург, район Невский, ул. Бехтерева, 2
 Показать на карте
 (V) Елизаровская, 10 мин. пешком
 (V) Площадь Александра Невского, 10 мин. пешком

80 000 000 руб.
 107 691 руб. за сот.


Следить за изменением цены

Показать телефон

Об объекте

Площадь:	260 сот.
Категория земли:	проч. назначения (изменение возможно)
Вид разрешенного использования:	промышленное (изменение возможно)
Ипотека:	нет
Обременение:	нет
Электронная:	на участке (мощность 800 кВт)
Газ:	по границе участка
Канализация:	на участке (центральная)
Водоотведение:	на участке (центральное)
Подъездные пути:	асфальтированная дорога


Участок находится в промышленно-деловом квартале, на расстоянии 2,6 км. от Невского проспекта. Зонирование: ТПД1.2 многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки. Разрешенный вид использования: для размещения промышленных объектов, складов, объектов торговли, бизнес-центров, офисов, объектов транспорта, общественного питания, амбулаторно-поликлинических объектов, крытых спортивных комплексов, гостиниц. Вид права: собственность. Высотный регламент: 54 м. Коммуникации: Участки инженерно-подготовлены. Свой водопроводный узел. Свое трансформаторная подстанция на 800 кВА. Развитие района предусматривает строительство двух автомобильных мостов через р. Неву: в створе улиц Коллонтай и Большой Смоленской и в створе улиц Золотой и Фоминской вдоль железнодорожного моста для выезда западного скоростного диаметра на Мурманскую направлении. Факторы инвестиционной привлекательности: 1. Объект находится в центре города без присудия для центра транспортных проблем; окружает



Lightshot
 Скриншот сохранен в буфер обмена

www.peterland.info/komuyazhkiy_043.htm

PETERLAND Продажа участка в Приморском районе СПб

Объект	Земельный участок площадью 0,45 га.
Месторасположение	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Коллежский проспект. • 0,5 км от Коллежского пр. • 1,5 км от ст. метро "Пioneрская" и "Черная речка"
Описание	Земельный участок находится на территории действующей промзоны и имеет правильную геометрическую форму. На территории промзоны заасфальт ж/д путей.
Статус земли	Земельный участок находится в собственности. Категория земли – земли населенных пунктов.
Обременение	Охранная зона электрического кабеля – 300 м. Обременения расположены вдоль границы участка.
Коммуникации	Электроснабжение: 100 кВт.
Возможное использование	Автотранспортное предприятие, производственный комплекс, склад, оптово-торговая база, бизнес-центр.
Цена	55 млн руб. Дополнительная информация об объекте предоставляется на основании официального запроса .
Расположение на карте	

Lightshot
 Скриншот сохранен в буфер обмена

emls.ru/info/5/72803.html

Продажа производства, Красногвардейский район, Лесопарковая улица

Списания Фото Карта

EMLS ID: 72803
 Дата введена: 27.02.2014, изменена: 13.03.2017

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Красногвардейский Лесопарковая ул.



Метро:
Тип объекта: Земельный участок
Назначение: Производство
Возм.назначение: Склад, Автобизнес, под Деловую застройку

Цена: от ~ 8 500 тыс.руб.

Общая площадь: 1045 кв.м.
Земельный участок: -
 Юридический статус:
 Вид:
 Этаж:
 Этажи:
 Сист.назначение:
 Телефонные линии:
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Примечание:
 Продажа земельного участка, площадь 10,5 соток, категории земля, земли населенных пунктов, назначение земля, для размещения объектов транспорта.
 (дробь подрытые пути. Участок огорожен металлическим забором высотой 2,5 метра. Стоянка Расположен в непосредственной близости от КАД.
 Имеется договор (и технические условия) на подключение электроснабжения на 15 кВт.включается возможность подключения и другим коммуникациям (водоснабжение, водоотведение).
 Стоимость: 9000 000 рублей
 Связь +79111407157

Агент: Сорества О.К.
Агентство: ДАМИАН
Телефон: +7 812 702-62-...

www.demopros.ru/page_9685.htm

Земельный участок с частично разрушенным зданием склада на 1-й линии Московского шоссе в посёлке Шушары, Московская Славянка

Земельный участок площадью 2347 м² с частично разрушенным зданием склада на территории на 1-й линии Московского шоссе в посёлке Шушары, Московской Славянка.

Расположение:
 Санкт-Петербург, Пушкинский район, посёлок Шушары, Московская Славянка.

- 170 м от Московского шоссе
- 10 м от КАД
- 13 м от станции метро "Пискаревка".

Привлекающая характеристика:
 Категория земель: земли населенных пунктов.
 Разрешённое использование: для размещения объектов складского назначения.

Вид права:
 здание склада - в собственности индивидуального лица, земельный участок площадью 2347 м² - в аренде у ЮУИЛ.
 Земельные обременения и статус: административного назначения участка площадью 500 м².

Особенности:

- Объект находится на территории производственно-складской базы.
- Удобный подъезд и выезд на Московское шоссе (на Ревякино) и на Санкт-Петербург.
- Свой, не арендованный от базы, вывозной на территории.
- До конца 2013 года объект использовался под производство и складирование теплоизолятора (Доломитовый).
- Площадь здания склада 2065,4 м².

Коммуникации:
 1. Электроснабжение: существующий ввод мощностью 10-40 кВт.
 2. В процессе - оформление документов на выделение




www.zemgorod.ru/page_5685.htm

[Выборочный район \(1\)](#)
[Волжский район \(4\)](#)
[Восточный район \(4\)](#)
[Выборгский район \(2\)](#)
[Городской район \(2\)](#)
[Западный район \(4\)](#)
[Кировский район \(1\)](#)
[Колпинский район \(1\)](#)
[Курортный район \(1\)](#)
[Ленинский район \(1\)](#)
[Ленинградский район \(7\)](#)
[Пискаревский район \(2\)](#)
[Пушкинский район \(1\)](#)
[Республиканский район \(1\)](#)
[Сестрорецкий район \(4\)](#)
[Таврический район \(4\)](#)
[Тельновский район \(4\)](#)
[Центральный район \(4\)](#)
[Выборг \(7\)](#)
[Другие регионы России \(4\)](#)

Города

[Показать список](#)

Помощная информация

[Список объектов в аренду](#)
[Реквизиты](#)
[Порядок оплаты объектов недвижимости](#)
[Объекты недвижимости по районам](#)
[Получить консультацию Санкт-Петербурга и Ленинградской области](#)
[Получить консультацию Санкт-Петербурга](#)
[Получить консультацию Ленинградской области](#)
[Вопросы и ответы](#)

здание склада - в собственности юридического лица, земельный участок площадью 2247 м² - в аренде у КУГИ. Завершены все работы и аресты. Дополнительно описано: участок площадью 500 м².

Особенности

- Объект находится на территории производственно-складской базы.
- Удобный подъезд и выезд на Московское шоссе (из Москвы и из Санкт-Петербурга).
- Свой, не зависящий от базы, вывозной на территории.
- До конца 2013 года объект использовался под производство и оптовыми продажами теплотехники (теплотехника).
- Площадь здания склада 1000,4 м².

Информация

1. Децентрализованная теплоутилизация мощностью 30-40 кВт. В процессе - оформлены документы на выделение дополнительной мощности.
 В сентябре 2013 года сделан заказ на 120-150 кВт.
 Не известно, какие мощности сможет дать частное предприятие.
 2. Водоснабжение и канализация на объекте отсутствуют. Возможность подключения есть - по границе участка.

Предоставление дополнительной информации по объекту, организации осмотра и переговоров - по информационной заявке.

Стоимость

Стоимость объекта - 15,5 млн.руб.

Стоимость: **15,5 млн. руб.**
 изменить и добавить комментарий

Внимание! Здесь можно просмотреть дату и историю объекта. Чтобы иметь полную информацию по объекту, нажмите [здесь](#) или [здесь](#).

[Заявка на осмотр объекта](#) и [Заявка на просмотр объекта](#) и [Добавить свой объект](#)

Фотографии

Lightshot

enls.ru/info/15/700001514.html

Аренда Офис, Калининский район, метро площадь Ленина, улица Комсомола

[Описание](#) [Фото](#)

EMLS ID: 700001514
 Дата: введена 02.02.2016, изменена 01.05.2017
 Адрес: Санкт-Петербург адм.д. Калининский Комсомола ул.
 Метро: Ленин пл.
 Тип объекта: Здание
 Тип здания: нежилое здание
 Назначение: Офис

Цена: ар. - 650 руб./м в мес.
 Цена за 1 кв.м.: 650 руб./мес/кв
 Общая площадь: 1050 кв.м.
 Земля: -
 Юридический статус: Собственность
 Этажи: 1,2,3
 Этажи: 3

Состояние объекта:
 Телефонные линии: есть
 Водоснабжение: есть
 Канализация: есть
 Теплоснабжение: есть
 Электроснабжение: есть

Примечание

Аренда от собственника без комиссии. Отдельно стоящее автономное 3-х этажное здание на охраняемой территории. Выпущен вердикт. В наличии все необходимые коммуникации. Легкая доступность от метро. НДС и дополнительные услуги включены в стоимость.

Агент: **Митин А.С.**
 Агентство: Городской Центр Недвижимости
 Телефон: **+7 812 777-94...**

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.

[Пожалуйста на объявление](#)

служба контроля качества EMLS 24

EMLS [информация о сервисе ЦИАН](#) [Вход и личный кабинет](#) [Новости](#) [Помощная информация](#)



Аренда Офис, Калининский район, метро площадь Ленина, Свердловская набережная 58

EMLS ID: 78649
Дата введения: 10.06.2014, изменена 02.05.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Калининский Свердловская наб. 58
Метро: Ленина пл. > 2240 м.
Тип объекта: Здание
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Офис
Цена: ар. – 500 руб. в мес.
Цена за 1 кв.м.: 900 руб./мес.кв.
Наличие арендатора: нет
Общая площадь: 1410 кв.м.
Земле: –
Юридический статус: Собственность
Вход: Неожиданно вкл. отд.
Этажи: 3
Состояние: требуется ремонт
Телефонные линии: –
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Агент: Катин М.Т.
Агентство: Дома и Квартиры
Телефон офиса: +7 812 600-24...
Телефон агента: +7 904 389-11...

Примечание:
 От собственника в сдаётся отдельно стоящее помещение 3-х этажное, в элитном жилом комплексе с видом на Неву, на первом этаже транспортный логистов. 3 этаж под стеклянным куполом, помещение круглое в виде шайбы с панорамным обзором. Высота потолков 4.20м, мощность 200квт. 3 фазы. Неожиданно входов, отдельный въезд на парковку. Возможно сдача отдельно по этажам. Подходит под любое назначение, спортивный клуб, медицинский центр, офис, ресторан, магазин, пиццерия, банк, автосалон, салон. Мобиль 89643891168

Агент: Катин М.Т.
Агентство: Дома и Квартиры
Телефон офиса: +7 812 600-24...





Расположение от метро:

Аренда Офис, Приморский район, метро Комендантский проспект, Комендантский проспект

EMLS ID: 707724
Дата введения: 07.02.2017, изменена 09.04.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Приморский Комендантский пр.
Метро: Комендантский пр. > 1010 м.
Тип объекта: Здание
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Офис
Возможные назначения: Производство, Склад, Общедет. Магазин, Вспомог. услуги, Банк, Автобизнес
Цена: ар. – 800 руб./м в мес.
Цена за 1 кв.м.: 800 руб./мес.кв.
Общая площадь: 1100 кв.м.
Земле: –
Юридический статус: –
Вход: отд. с улицы
Этажи: 1
Этажи: 2
Состояние: –
Телефонные линии: –

Агент: Сергей С.
Агентство: Price Estate
Телефон офиса: +7 812 389-28...
Телефон агента: +7 981 890-52...

Примечание:
 Сдается в аренду отдельно стоящее здание, которое отлично просматривается с Комендантского проспекта. Имеет красивый презентабельный внешний вид. Расположено в центре развивающегося благоустроенного спального района.
 Большой выставочный зал, на 2-м уровне офисные помещения. При необходимости возможна перепланировка. 3000м2 парковки перед зданием. Высота потолка: 6.4м, шаг колонн 6м. Электроснабжение: 250кВт. Также будут установлены 6 выходов в город. Арендный плановый проработаны.
 Часть здания занимает: СТО "Горюха", детский центр "Волшеб", Автомойка "2x2" и ресторан.
 По всем вопросам звоните 8-981-890-52-31, Сергей.

Расположение от метро:

emls.ru/info/5/712525.html

Аренда Офис, Приморский район, метро Пионерская, проспект Испытателей 2

Описание | Фото | Карта

Агент: Майорова С.В.
Агентство: Pride Estate
Телефон офиса: +7 812 389-28...
Телефон агента: +7 911 282-95...

EMLS ID: 712525
Дата введения: 14.03.2017, изменена: 19.04.2017
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц. Приморский
Испытателей пр., 2
Метро: Пионерская > 700 м
Тип объекта: Здание
Тип здания: нежилое здание
Назначение: Офис

Цена: кв. м – 1 100 руб./м в мес.
Цена за 1 кв.м.: 1100 руб./мес.ц.
Общая площадь: 931 кв.м.
Земельный участок: –
Юридический статус: –
Вход: отъезд с улицы
Этаж: 1
Этажи: 2
Состояние помещения: Хорошо
Телефонный номер: –

Примечание

Отдельностоящее двухэтажное здание с земельным участком площадью 1641м2 в собственности. На объекте 200кВт, постоянная договорная на теплоснабжение и водоснабжение. Черновая подготовка под отделку. Свободная планировка. Возможна аренда по этажам – площадь этажа 450 кв2. Аренда 1 этажа - 630 000 рублей; аренда 2 этажа - 466 000 рублей; Все вопросы по телефону 89111282-95-02 Светлана

Агент: Майорова С.В.
Агентство: Pride Estate
Телефон офиса: +7 812 389-28...
Телефон агента: +7 911 282-95...

Если объект не существует или в объявлении есть недостоверная информация - сообщите нам.
[Пожалуйста не забывайте сообщать о нарушении закона](#)
[служба контроля качества EMLS 24](#)

Расположение от метро:

Пионерская	760 метров
Черная речка	1760 метров
Удельная	1820 метров

МЕНЮ

- Торговые объекты (оффис)
- Продажа квартир
- Продажа домов
- Аренда квартир и домов
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры и новостройки
- Дача и Усадьба
- Коттеджные поселки
- Коммерческая недвижимость
- Коммерческие объекты аренды
- Бизнес-центры
- Торговые комплексы
- Забронировать недвижимость

Акции и скидки

- Цены на недвижимость
- Юридические консультации
- Справка о квартирах
- Возможности
- Подобрать объект
- Как работать онлайн
- Кредит для риэлторов
- Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

2 е. кв. 19 кв.м. под метро по: [Сухомлинского 380/001](#)
[Все объекты дня](#)

emls.ru | поиск и подбор ЦИАН | Ланд и «Правильная недвижимость» | [сервис оценки недвижимости](#) | [сервис оценки недвижимости](#) | [сервис оценки недвижимости](#)

Документы, предоставленные Заказчиком

090/247

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ О ПРАВАХ ОТДЕЛЬНОГО ЛИЦА
НА ИМЕЮЩИЕСЯ У НЕГО ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА**

Дата 19.11.2015 № 78-00-4001/5004/2015-0032

На основании запроса от 05.11.2015, поступившего на рассмотрение 05.11.2015, сообщаем, что правообладателю

Общество с ограниченной ответственностью "Кимтек", ИНН: 7805112239, ОГРН: 1027802734585, дата гос.регистрации: 11.11.2002; адрес места нахождения: Санкт-Петербург принадлежат следующие объекты недвижимого имущества:

1. 1.1. Кадастровый (или условный) номер объекта:		78:34:0413902:1176				
наименование объекта:		Административное				
назначение объекта:		Нежилое				
площадь объекта:		1 694, 4 кв. м				
адрес (местоположение) объекта:		г.Санкт-Петербург, Мебельная улица, д.2, лит.К				
1.2. Вид права, доля в праве:		Собственность				
дата государственной регистрации:		13.07.2010				
номер государственной регистрации:		78-78-01/0072/2010-031				
основание государственной регистрации:		Кадастровый паспорт здания от 09.12.2009;	Акт приема-передачи от 02.04.2004;	Дополнительное соглашение от 21.09.2000 №2;	Дополнительное соглашение от 16.05.2000 №1;	Опись от 14.05.1999 №05/99
1.3. Ограничение (обременение) права:						
1.3.1. вид:		Ипотека				
номер государственной регистрации:		78-78-38/014/2010-517				
1.3.2. вид:		Запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра				
номер государственной регистрации:		78-78-38/045/2014-038				
1.3.3. вид:		Запрет совершать регистрационные действия, действия по исключению из госреестра				
номер государственной регистрации:		78-78/038-78/038/005/2015-1067/1				

Выписка выдана: Маркелова Мария Владимировна представитель по доверенности Конкурсного управляющего ООО «Кимтек» Губанкова Дмитрия Сергеевича

Выписка содержит сведения из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним представленные всеми территориальными органами Росреестра.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор

(должность, уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав)

(подпись, МП)

Артюмова О. Ю.

(фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРП для последующего предоставления в органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы государственных внебюджетных фондов и в целях получения государственных и муниципальных услуг не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. (Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
**КОМИТЕТ
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

**Управление регулирования сделок
с земельными участками**

Смольный проезд, д. 1, лит. Б,
Санкт-Петербург, 191060

Тел. (812) 576-22-88 Факс (812) 576-49-10
E-mail: in@cometim.spb.ru

ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

21 ОКТ 2016 № 1607420

На № _____ от _____

Конкурсному управляющему
ООО «Кимтек»
Губанкову Д.С.

ул. 9-я Советская ул., д. 5, пом. 10Н
Санкт-Петербург, 191036

Уважаемый Дмитрий Сергеевич!

На Ваше уведомление от 09.09.2016 (вх. КИО № 114360-20 от 20.09.2016) направляю Вам копию договора аренды земельного участка от 29.01.2014 № 17/ЗД-06622, заключенного с ООО «Кимтек» (ИНН 7805112239, ОГРН 1027802734585) по адресу: Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, литера К).

Приложение на 18 л.

Начальник Управления

Н.А. Крутицкий

Горбунова З.Б.

ДОГОВОР № 17/ЗД-06622
аренды земельного участка

Санкт-Петербург

29 января 2014г.

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Приморского района Веселова Михаила Александровича, действующего на основании доверенности Комитета от 10.01.2014 № 315-42, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью "КИМТЕК", ИНН 7805112239, зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 06.07.1998 № 111142, свидетельство о регистрации от 06.07.1998 № 70834, перерегистрированное Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Кировскому району Санкт-Петербурга, ОГРН от 11.11.2002 № 1027802734585, адрес (место нахождения): 197374, г.Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, литера В, именуемый в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Богатова Виктора Васильевича, действующий на основании Устава, с другой стороны (далее - Стороны), на основании распоряжения Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 09.07.2013 № 2989-р, свидетельство о государственной регистрации права частной собственности от 13.07.2010 рег.№78-78-01/0072/2010-031 и решения о предоставлении земельного участка от 29.01.2014 №170, заключили настоящий договор (далее - Договор) о следующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды земельный участок Зона 8, кадастровый номер 78:34:0413902:1255, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, литера К, площадью 6861+-16 кв.м (шесть тысяч восемьсот шестьдесят один) кв. м., именуемый в дальнейшем «Участок».

Площадь Участка указана с учетом погрешности при ее вычислении. Данная погрешность вычисления не дает права Арендатору требовать уменьшения/увеличения площади Участка, предоставленного по Договору, а указанную величину погрешности, а также использовать территорию за границами Участка с учетом погрешности вычисления.

Передача Участка Арендодателем Арендатору оформляется актом приема-передачи Участка, подписываемым Сторонами, и являющимся неотъемлемым приложением к Договору.

1.2. Участок предоставляется под складские объекты.

Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение цели использования допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.3. Участок относится к землям населенных пунктов.

Вид разрешенного использования Участка в соответствии со сведениями, указанными в прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка, являющемся неотъемлемой частью Договора: *для размещения складских объектов.*

Изменение вида разрешенного использования Участка допускается исключительно с согласия Арендодателя.

1.4. В случае, если Договор заключен с собственником здания (сооружения, иного объекта недвижимого имущества), именуемого в дальнейшем «Объект недвижимости», расположенного на Участке, условием пользования Участком является владение Участком исключительно лицом, право собственности которого на Объект недвижимости зарегистрировано в установленном порядке на момент заключения Договора.

2. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА

2.1. Границы участка обозначены в прилагаемом к Договору кадастровом паспорте земельного участка, который является неотъемлемой частью Договора.

2.2. На участке имеются:

а) административное здание с кадастровым номером 78:34:4139Б:4:22 (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики)

б) Охранная зона канализационных сетей - 1 кв.м.

Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов - 370 кв.м.

Приведенная характеристика Участка является окончательной. Вся деятельность Арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться исключительно с разрешения Арендодателя.

2.3. Арендатор не вправе без согласия Арендодателя возводить на Участке здания, сооружения, в том числе стационарные торговые объекты и иные объекты недвижимого имущества.

3. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Настоящий Договор действует по 28 июня 2054 года и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

3.2. Условия настоящего Договора распространяются на правоотношения сторон, возникшие с 01 сентября 2013г.

3.3. Арендная плата исчисляется с начала срока действия Договора, указанного в п.3.2.

3.4. Арендная плата за пользование Участком устанавливается в рублях.

В период с 01.09.2013 до 08.01.2014:

Величина годовой арендной платы (Агод) за пользование Участком при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости (Кд), ежегодно устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, составляет 1 269 650.96 (один миллион двести шестьдесят девять тысяч шестьсот пятьдесят и девяносто шесть сотых) руб.

Плата за аренду Участка в квартал (Акварт) при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости (Кд), устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, составляет 317 412.74 руб.

Согласно ведомости инвентаризации земельного участка по функциональному использованию территории, выполненной ГУИОН от 09.01.2014 за рег.№36853Г-13/1:

Величина годовой арендной платы (Агод) за пользование Участком при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости (Кд), ежегодно устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, составляет 1340216.60 (один миллион триста сорок тысяч двести шестнадцать целых и шесть десятых) руб.

Плата за аренду Участка в квартал (Акварт) при условии, что коэффициент динамики рынка недвижимости (Кд), устанавливаемый Правительством Санкт-Петербурга, равен 1.00, составляет 335054.15 руб.

В 2014 году величина Кд составляет 1.2 (ежегодно меняется).

В 2015 году величина Кд составляет 1.25 (ежегодно меняется).

В десятидневный срок с даты предоставления Арендатором ведомости (или новой ведомости) инвентаризации Участка, подготовленной Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости», Арендодатель осуществляет перерасчет арендной платы в соответствии с указанной ведомостью инвентаризации Участка (при условии соблюдения требования абзаца 2 пункта 1.2 Договора), и направляет Арендатору подписанный проект дополнительного соглашения к Договору, устанавливающего новую величину арендной платы.

В случае нарушения Арендатором пункта 4.3.6-1 Договора текущая сумма арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, рассчитывается Арендатором самостоятельно с применением кода функционального использования территории Кн - 18,0.

3.4.1. В случае, если в соответствии с пунктом 2.2 Договора на Участке имеются здания, сооружения, принадлежащие Арендодателю на праве собственности и переданные Арендатору во владение и пользование по договору аренды объекта нежилого фонда, расчет арендной платы, указанной в п. 3.4. Договора, осуществляется только за часть Участка, не занятую зданиями, сооружениями.

3.5. Арендатор самостоятельно рассчитывает текущую сумму арендной платы, подлежащей перечислению Арендодателю, по формуле:

Атек = Акварт*Кд, где

Кд - коэффициент динамики рынка недвижимости, установленный Правительством Санкт-Петербурга на текущий год.

3.6. В случае изменения нормативных правовых актов Российской Федерации и (или) Санкт - Петербурга, регулирующих исчисление размера арендной платы, а также вида деятельности Арендатора (в рамках целей использования Участка в соответствии с п.1.2. Договора) Арендодатель вправе изменить размер арендной платы в бесспорном и одностороннем порядке. Новый размер арендной платы устанавливается с момента получения Арендатором уведомления о внесении соответствующих изменений в Договор. Момент получения Арендатором уведомления определяется в любом случае не позднее 5 дней с даты его отправки заказным письмом по адресу, указанному в Договоре.

3.7. Арендатор перечисляет арендную плату не позднее десятого числа первого месяца оплачиваемого квартала. Предварительно письменно уведомив Арендодателя, Арендатор вправе, начиная со следующего платежного периода, перечислять арендную плату ежемесячно - за каждый месяц вперед, не позднее десятого числа оплачиваемого месяца, рассчитав ее в соответствии с п.3.5 Договора.

Арендатор перечисляет арендную плату за первый квартал календарного года до 31 января.

3.8. Арендная плата по Договору вносится Арендатором на:

Счет № 40101810200000010001 в ГРКЦ ГУ Банка России по г.Санкт-Петербургу,
БИК 044030001,

Получатель: ИНН 7832000076, КПП 783401001, УФК по г. Санкт-Петербургу (Комитет по управлению городским имуществом)

Код бюджетной классификации 83011105011020100120,

Код ОКТМО: 40322000.

3.9. В случае, если Договор заключен в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, а также в случае, если периоды владения и пользования Участком в соответствии с условиями Договора составляют менее 365 дней в году и (или) Участок используется под огородничество, арендная плата за первый платежный период в размере 402064,98 руб. вносится в течение двадцати дней со дня подписания Договора.

В случае если Договор заключен в порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса Российской Федерации, первый платежный период признается равным трем месяцам.

4. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1 Арендодатель обязан:

4.1.1. Сообщать Арендатору о решениях органов власти и управления, действующих на дату заключения Договора и регулирующих условия содержания и эксплуатации объектов и границы охранных зон объектов, указанных в п.4.3.5. Договора.

4.1.2. В месячный срок рассматривать обращения Арендатора по вопросам изменения цели предоставления Участка.

4.1.3. Если иное не предусмотрено Договором, не использовать и не предоставлять прав третьей стороне на использование минеральных и водных ресурсов, находящихся на Участке.

4.1.4. Зарегистрировать Договор в органе, осуществляющем регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.1.5. В недельный срок рассматривать обращения Арендатора о даче согласия на продажу Объекта недвижимости, расположенного на Участке.

Арендодатель дает согласие на продажу Объекта (Объектов) недвижимости при условии предоставления Арендатором следующих документов:

- документов о кадастровом учете земельного участка под отчуждаемым Объектом недвижимости (отчуждаемыми Объектами недвижимости);
- заявления о внесении изменений в Договор в связи с разделом Участка;
- договора (проекта договора) купли-продажи Объекта (Объектов) недвижимости, содержащего условие о том, что к приобретателю Объекта (Объектов) недвижимости переходят права и обязанности по Договору в отношении земельного участка, находящегося под Объектом (Объектами) недвижимости и необходимого для использования последнего (последних).

4.2. Арендодатель не вправе вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и законодательству.

4.3. Арендатор обязан:

4.3.1. Использовать Участок исключительно в соответствии с целями, указанными в п.1.2. Договора, и условием пользования Участком, установленным п. 1.4 Договора.

4.3.2. Приступить к использованию Участка после получения необходимых разрешений в установленном порядке.

4.3.3. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик Участка, экологической обстановки на арендуемой и близлежащей территории.

4.3.4. Обеспечить Арендодателю и органам государственного контроля и надзора свободный доступ на Участок для осмотра Участка и проверки соблюдения условий Договора.

4.3.5. Выполнять на Участке в соответствии с требованиями эксплуатационных служб условия содержания и эксплуатации городских подземных и наземных инженерных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов.

4.3.6. Своевременно и полностью выплачивать Арендодателю арендную плату в размере и порядке, определяемом Договором и последующими изменениями и дополнениями к нему.

4.3.6_1. Не реже одного раза в три года (отсчет указанного периода начинается с 29 января 2014г.) предоставлять Арендодателю ведомость инвентаризации Участка, подготовленную Санкт-Петербургским государственным унитарным предприятием «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости».

4.3.7. Немедленно извещать Арендодателя и соответствующие государственные органы о всякой аварии или ином событии, нанесшем (или грозящим нанести) Участку и находящимся на нем объектам, перечисленным в п.2.2 Договора, а также близлежащим участкам ущерб, и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению угрозы и против дальнейшего разрушения или повреждения Участка и расположенных на нем объектов.

4.3.8. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по Договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, внесение права на аренду Участка или его части в уставный капитал юридического лица и др.) без письменного разрешения Арендодателя.

4.3.9. Уведомлять Арендодателя о передаче прав собственности на Объекты недвижимости, расположенные на Участке.

4.3.10. После окончания срока действия Договора передать Участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального, оговоренного в разделе 2 Договора.

4.3.11. В течение двадцати дней с даты вступления в силу настоящего Договора заключить договор на сбор и вывоз бытовых отходов (а в случае осуществления Арендатором деятельности, в процессе которой образуются отходы производства и потребления, также на вывоз и таких отходов) с районным жилищным агентством либо с организацией, предоставляющей соответствующие услуги.

4.3.12. Получать согласие Арендодателя на продажу Объекта недвижимости, расположенного на Участке, согласно п.4.1.5 Договора.

4.3.13. При использовании Участка соблюдать требования, установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, в том числе требования водоохранного, природоохранного законодательства, законодательства в сфере охраны объектов культурного наследия соблюдать ограничения (обременения), указанные в кадастровом паспорте Участка, а также выполнять предписания уполномоченных контрольных и надзорных органов об устранении нарушений, допущенных при использовании Участка.

4.3.14. Исключен.

4.3.15. Исключен.

4.3.16. Исключен.

4.3.17. При осуществлении прав владения и пользования Участком выполнять требования в сфере благоустройства, установленные Правилами уборки, обеспечения чистоты и порядка на территории Санкт-Петербурга, утвержденными Правительством Санкт-Петербурга.

4.3.18. Исключен.

4.3.19. Исключен.

4.3.20. В случае размещения на Участке временных (некапитальных) объектов, отнесенных Законом Санкт-Петербурга от 12.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» к объектам благоустройства, исполнять письменные предписания исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченных осуществлять контроль за созданием и размещением, содержанием и ремонтом, использованием объекта благоустройства, об устранении нарушения законодательства о благоустройстве в сроки, установленные указанными предписаниями.

4.3.21. Исключен.

4.3.22. Соблюдать на Участке установленные законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга правила промышленного производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции, включая пиво и напитки, изготавливаемые на его основе.

4.4. Арендатор имеет право размещать на Участке объекты наружной рекламы и информации при условии заключения в установленном порядке договоров на их размещение с организацией, уполномоченной Правительством Санкт-Петербурга.

4.5. Арендатор не вправе размещать на Участке игровые столы, игровые автоматы, кассы тотализаторов, кассы букмекерских контор и иное оборудование игорного бизнеса.

4.6. Исключен.

4.7. В случае, если Участок, на котором отсутствуют объекты недвижимости предоставлен для целей, не связанных с возведением объектов недвижимости Арендатор обязан обеспечить:

4.7.1. Соответствие возводимого на Участке временного (некапитального) объекта (временной постройки некапитального характера без фундамента, в конструктивных характеристиках которой предусмотрена возможность ее разборки (демонтажа) и перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению и права на которую не подлежат государственной регистрации), требованиям, предусмотренным в отношении такого объекта постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2010 № 1830 «О Порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством».

4.7.2. Предоставление Арендодателю акта межведомственной комиссии (в случаях, когда принятие возводимого на Участке временного (некапитального) объекта в эксплуатацию производится на основании акта межведомственной комиссии), не позднее шести месяцев с даты заключения Договора.

4.7.3. Исключен.

4.7.4. Обращение в Комитет по градостроительству и архитектуре за получением рекомендаций по проектированию и размещению временного (некапитального) объекта.

4.7.5. Предоставление Арендодателю в течение двенадцати месяцев со дня подписания Договора письмом Комитета по градостроительству и архитектуре, подтверждающего соответствие возведенного в установленный Договором срок временного (некапитального) объекта рекомендациям, указанным в пункте 4.7.4 Договора.

4.7.6. Соблюдение охранных зон сетей инженерно-технического обеспечения и электрических сетей.

4.7.7. Согласование места расположения возводимого на Участке временного (некапитального) объекта с организациями, обеспечивающими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения и электрических сетей.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения условий Договора, виновная Сторона обязана возместить причиненные убытки, включая упущенную выгоду, в соответствии с законодательством.

5.2. В случае нарушения п.1.3 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы, установленной на момент нарушения.

5.3. В случае нарушения Арендатором пп.3.4 и 3.7 Договора начисляются пени в размере 0,15 процента с просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки.

5.4. В случае нарушения п.4.3.12 Договора Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере квартальной арендной платы, установленной на момент нарушения.

5.5. В случае нарушения иных условий Договора Арендатор обязан уплатить штраф в размере восьмидесяти процентов от квартальной арендной платы, установленной на момент выявления нарушения.

5.6. Уплата неустойки (штрафа, пеней) не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств по Договору. Штраф и пени вносятся Арендатором на счет, указанный в пп.3.8 Договора.

6. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

6.1. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, а также в любой другой срок по соглашению Сторон. В случае, если до окончания срока действия Договора ни одна из Сторон не

уведомит другую Сторону о прекращении Договора, Договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок.

6.2. Дополнения и изменения, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями Сторон, кроме случая, предусмотренного пунктом 3.6 Договора.

6.3. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда при следующих, признаваемых Сторонами существенными, нарушениях Договора:

6.3.1. При использовании Арендатором Участка под цели, не предусмотренные п.1.2 Договора, или нарушении Арендатором условия пользования Участком, установленного п. 1.4 Договора.

6.3.2. При неиспользовании Арендатором Участка в соответствии с целями, указанными в п.1.2 Договора, в течение одного года с даты вступления Договора в силу.

6.3.3. При возникновении задолженности по внесению арендной платы в течение трех месяцев независимо от ее последующего внесения. Расторжение договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

6.3.4. Если Арендатор умышленно ухудшает состояние Участка.

6.3.5. При несоблюдении обязанностей, предусмотренных п.4.3.8 Договора.

6.3.5-1. При невыполнении требований, установленных пп. 4.3.13, 4.3.17 Договора.

6.3.6. В случае отсутствия договора, указанного в п.4.3.11 настоящего Договора, в течение более чем двух месяцев.

6.3.8. При несоблюдении порядка размещения на Участке объектов наружной рекламы и информации, предусмотренного в п.4.4 Договора.

6.3.9. При осуществлении на Участке деятельности, нарушающей установленный порядок реализации:

мобильных телефонов;

экземпляров аудиовизуальных произведений, фонограмм и изданий, воспроизведенных на технических носителях информации (компьютерных программ и баз данных на любых видах носителей и других изданий) (далее - Продукция).

6.3.10. При реализации на Участке контрафактной Продукции, а также Продукции, пропагандирующей порнографию и экстремизм.

6.3.11. При реализации алкогольной продукции в случаях, не предусмотренных правовыми актами Санкт-Петербурга и законодательством Российской Федерации, регулирующими правовые основы производства и оборота этилового спирта, алкогольной и спиртосодержащей продукции и ограничения потребления (распития) алкогольной продукции в Российской Федерации.

7. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

7.1. В случае передачи в залог здания (сооружения), помещения, объекта незавершенного строительства, принадлежащего Арендатору на праве собственности и расположенном на Участке, одновременно подлежит передаче в залог и право аренды Участка, на что не требуется дополнительного согласия Арендодателя.

7.2. В случае смерти Арендатора, когда им является гражданин, его права и обязанности по Договору наследнику не переходят.

7.3. Если Договор заключен на срок, менее чем один год, п.4.1.4. Договора не применяется.

7.4. Если Договор заключен на срок более чем пять лет, п.4.3.8, 6.3.5 Договора не применяются, при этом Арендатор в случае совершения действий, указанных в п.4.3.8 Договора, обязан в десятидневный срок уведомить об этом Арендодателя.

7.5. В случае если после окончания действия Договора, стороны не заключили договор на новый срок, Арендатор обязан освободить или обеспечить освобождение Участка от любого имущества, размещенного на участке во время действия Договора или предшествующих ему договоров аренды Участка. Настоящий пункт не применяется в отношении следующего имущества, размещенного на Участке: административное здание с кадастровым номером 78:34:4139Б:4:22.

7.6. В случае, когда Договор заключается и/или исполняется Арендатором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, на права Арендатора, вытекающие из Договора, ипотека, предусмотренная статьями 64.1 и 64.2 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не возникает.

7.7. Обеспечивать сохранность существующих подземных коммуникаций и сооружений и беспрепятственный доступ к ним представителей эксплуатирующих организаций.

7.8. В случае приобретения Арендатором Участка по договору купли-продажи в порядке и на условиях, предусмотренных законодательством, Арендатор обязуется оплатить арендную плату, а также предусмотренную Договором неустойку за ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств по Договору, начисленные до момента государственной регистрации перехода права собственности на Участок к Арендатору.

7.9. В случае если Договор заключен с собственником Объекта недвижимости, расположенного на Участке, пункты 4.5 и 6.4.5 Договора не применяются.

7.10. Пункты 1.4, 4.3.12, 7.11, 7.12 Договора применяются при продаже одного Объекта (ряда Объектов) недвижимости в случае нахождения на Участке нескольких Объектов недвижимости, принадлежащих Арендатору на праве собственности.

Пункт 4.1.5. Договора применяется при продаже одного Объекта (ряда Объектов) недвижимости в случае нахождения на Участке нескольких Объектов недвижимости, принадлежащих Арендатору на праве собственности, праве хозяйственного ведения.

При этом, расходы, связанные с выполнением кадастровых работ и кадастровым учетом земельного участка (земельных участков) возлагаются на продавца (Арендатора) либо по соглашению между Арендатором (продавцом) и покупателем на последнего.

7.11. В случае если Договор заключен с собственником Объекта недвижимости, расположенного на Участке, продажа Объекта недвижимости не допускается без согласия Арендодателя.

7.12. Условие п.7.11 Договора является ограничением права собственности Арендатора на Объект недвижимости. Условия Договора, предусмотренные п.п. 1.4, 4.1.5, 4.3.12, 7.11 и настоящим пунктом, применяются в отношении всех расположенных на Участке Объектов недвижимости, которые находятся в собственности Арендатора.

7.13. Условие пользования Участком, установленное п. 1.4 Договора, не применяется в случаях передачи Арендатором прав и обязанностей по Договору третьему лицу по сделке одновременно с отчуждением Объекта недвижимости, внесения Арендатором арендных прав Участка в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также передачи Арендатором Участка в субаренду.

7.14. Арендатор выражает согласие на совершение Арендодателем действий, влекущих за собой изменение внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений в отношении Участка, в том числе изменение его уникальных характеристик в порядке и случаях, установленных Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

7.15. Арендодатель вправе обеспечивать уведомление Арендатора о наступлении (истечении) сроков платежа, о состоянии задолженности по Договору, а также об иных сведениях по поводу исполнения обязательств по Договору, в том числе, с использованием средств оператора мобильной (сотовой) связи посредством SMS – уведомлений (сообщений) на телефонный номер (телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи Арендатора, указанный (указанные) в Договоре.

При изменении телефонного номера (телефонных номеров) средств мобильной (сотовой) связи Арендатор обязан в течение пяти дней письменно уведомить об этом Арендодателя, сообщив новый телефонный номер (новые телефонные номера) средств мобильной (сотовой) связи.

7.16. Исключен.

7.17. Исключен.

7.18. При прекращении Договора по окончании срока его действия либо в связи с его расторжением Арендатор обязан передать Арендодателю по акту приема-передачи Участок, свободный от размещенного на Участке имущества, указанного в пункте 7.5 Договора, а также движимого имущества, указанного в пункте 2.2 Договора.

7.19. Исключен.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. В случае изменения адреса или иных реквизитов Стороны обязаны уведомить об этом друг друга в недельный срок со дня таких изменений.

8.2. Вопросы, неурегулированные Договором, регулируются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга.

8.3. Споры, возникающие при исполнении Договора, рассматриваются судом, арбитражным судом в соответствии с их компетенцией.

8.4. Договор составлен на 8 листах и подписан в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, находящихся:

- Комитет по управлению городским имуществом - 1 экз.;
- Общество с ограниченной ответственностью "КИМТЕК" - 1 экз.;
- Орган, осуществляющий регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (только в том случае, если Договор заключен на срок, не менее чем один год) - 1 экз.

9. ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ

Неотъемлемыми частями Договора являются следующие приложения:

1. Кадастровый паспорт земельного участка.
2. Расчет арендной платы.
3. Акт приема-передачи Участка.

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:


Арендодатель: Комитет по управлению городским имуществом
191060, Санкт-Петербург, Смольный
ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:
Управление (агентство) недвижимого имущества Приморского района
197183, г. Санкт-Петербург, набережная Черной речки, д. 24
Телефон: 576-2325, 576-2324, 576-2327 Факс: 430-38-84

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "КИМТЕК"
ИНН 7805112239
Юр. адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, литера В
Факт. адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, литера В
р/с № 40702810002180000680, к/с № 30101810400000000766, БИК: 044030766
в ОАО Банк "ОТКРЫТИЕ" Филиал "Петровский" ОАО Банк "ОТКРЫТИЕ"
Телефон: 740-30-39 Факс: 740-30-39

ПОДПИСИ СТОРОН:

От Арендодателя:
Начальник управления (агентства)
Веселов М. А.
(подпись, м.п.)



От Арендатора:
Генеральный директор
Богатов В.В.

(подпись, м.п.)



Исп. Куц Е.А. 576-23-28



Приложение N 3
к договору аренды
земельного участка
от 29.01.2014 № 17/ЗД-06622

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ УЧАСТКА

29 января 2014г.

Санкт-Петербург

Настоящий Акт составлен на основании договора аренды земельного участка от 29 января 2014г. № 17/ЗД-06622, заключенного между **Комитетом по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга**, в лице начальника Управления (агентства) недвижимого имущества Приморского района Веселова Михаила Александровича, действующего на основании доверенности Комитета от 10.01.2014 № 315-42, именуемый в дальнейшем "**Арендодатель**", и **Общество с ограниченной ответственностью "КИМТЕК"**, ИНН 7805112239, зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 06.07.1998 № 111142, свидетельство о регистрации от 06.07.1998 № 70834, перерегистрированное Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Кировскому району Санкт-Петербурга, ОГРН от 11.11.2002 № 1027802734585, адрес (место нахождения): 197374, Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, литера В, именуемый в дальнейшем "**Арендатор**", в лице генерального директора Богатова Виктора Васильевича, действующего на основании Устава.

В соответствии с п. 1.1 указанного Договора Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, относящийся к категории земель населенных пунктов, кадастровый номер 78:34:0413902:1255, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Мебельная улица, д. 2, литера К, площадью 6861 +/- 16 кв.м (шесть тысяч восемьсот шестьдесят один) кв.метров, (далее - Участок).

На Участке, в соответствии с п.2.2 Договора, имеются:

а) административное здание с кадастровым номером 78:34:4139Б:4:22 (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики)

б) Охранная зона канализационных сетей - 1 кв.м.

Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов - 370 кв.м.

Приемкой по настоящему Акту Участка Арендатор подтверждает, что Участок передается в состоянии, не препятствующем использованию Участка в соответствии с договором аренды земельного участка от 29.01.2014 № 17/ЗД-06622.

При этом Арендодатель и Арендатор принимают во внимание, что расположенное на Участке административное здание, принадлежат Арендатору на праве собственности и находятся в состоянии, не препятствующем использованию Участка.

Арендодатель
Начальник управления (агентства)
Веселов М. А.
Приморского
района
(подпись, м.п.)



Арендатор
Генеральный директор
Богатов В.В.
(подпись, м.п.)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА		Лист № 1		Всего листов: 5		
"16" августа 2013г. № 78/201/13-163873						
1	Кадастровый номер 78:34:0413902:1255	2	Лист № 1	3	Всего листов: 5	
4	Номер кадастрового квартала: 78:34:0413902					
Общие сведения						
5	Предельные номера: 78:34:0413902:4				6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 08.08.2013
7	—					
8	Местоположение: Санкт-Петербург, Мебельная улица, дом 2, литера К					
9	Категория земель: Земли населенных пунктов					
10	Разрешенное использование: Для размещения складских объектов					
11	Площадь: 686 кв. м					
12	Кадастровая стоимость (руб.): 34071784,3					
13	Сведения о правах: —					
14	Особые отметки: Предельный кадастровый номер 78:34:0413902:4 равнозначен кадастровому номеру 78:34:0413902:4					
15	Сведения о природных объектах: —					
16	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	16.1	Номера образованных участков: 78:34:0413902:1254, 78:34:0413902:1255			
		16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
		16.3	Номера участков, подлинники сняты с кадастрового учета: 78:34:0413902:4			
		16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носит временный характер. Дата истечения срока действия временного характера сведений 08.08.2015			

Иванов И.И.
Инженер-геодезист

М.П.



Петров П.П.
Инженер-экономист

"16" августа 2013г. № 78/201/13-163873		Лист № 2		Всего листов: 5	
1	Кадастровый номер 78:34:0413902:1255				
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
5	Масштаб: —				

Иванов И.И.
Инженер-геодезист

М.П.



Петров П.П.
Инженер-экономист

16-й лист 2013 г. № 78-001/13-163073

1		2	3	4	5
Кад. номер		Лист №	Лист №	Номер листа	
Сведения о частях земельного участка и обременениях					
№ в/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика	Линия, в пользу которой установлены обременения	
1	2	3	4	5	
1	1	370	Охранная зона канализационных технических коллекторов	—	
2	2	1	Охранная зона канализационных сетей	—	

Иванов И.И.
Инженер-землеустроитель

М.П.



Петров П.П.
Инженер-землеустроитель

16-й лист 2013 г. № 78-001/13-163073

1		2	3	4	5
Кад. номер		Лист №	Лист №	Номер листа	
План (чертеж, схема) части земельного участка					
Учетный номер части: 78-34/0413902:1255/1					



Иванов И.И.
Инженер-землеустроитель

М.П.



Петров П.П.
Инженер-землеустроитель

1	Кадастровый номер 78-34-041/902-1255	3	Лист № 5	3	Всего листов: 5
4	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 78-34-041/902-1255/2		
78-34-041/902-1255/2					
5	Масштаб: _____				

Иванов И.И.
Инженер-геодезист

М.П. 

Петров П.П.
Инженер-геодезист

Приложение 2
Документы Оценщика


ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Витковский Виктор Олегович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4010 № 182468, выдан 22.12.2010г.
ТП №15 отдела УФМС России по Санкт - Петербургу и Ленинградской обл. в Выборгском р-не гор. Санкт - Петербурга
(орган, выдавший документ)



включен в реестр членов РОО:
« 12 » сентября 2007г., регистрационный № 000908
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.
Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 26 » мая 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0021015 *

Приложение № к договору страхования № L26-0000 от
ПОЛИС № L26 - 30315 от 20 01 01 20 16 г.

СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ
 в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными
 решением Правления ЗАО "ЭРГО Русь" №2 от 19.02.2014 г. с учетом изменений и дополнений и согласно Заявления Страхователя.

СТРАХОВЩИК:	САО ЭРГО, 193060, Россия, Санкт-Петербург, Смоленский пер. Кларнета, 4, тел. +7800290-2224		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО "Городская экспертиза"	ИНН:	7802302048
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Витковский Виктор Олегович		
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	194156, Санкт-Петербург, Б.Сампсониевский пр., д.87, литА		
ФАКТИЧЕСКИЙ АДРЕС:	Санкт-Петербург, ул. Кронверская д.5 оф. 376 D	Телефон:	347-75-47
ВЫГОДПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	ПОТЕРПЕВШИЕ ТРЕТЬИ ЛИЦА		
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ		
ВАЛЮТА ПОЛИСА:	РУБЛИ		
СРОК ДЕЙСТВИЯ СТРАХОВОГО ПОЛИСА:	с 20 01 01 20 16 г. по 20 01 01 20 17 г. (оба даты включительно)		
Страхование, обусловленное настоящим полисом, распространяется на страховые случаи, произошедшие после 00 часов даты, указанной как дата начала срока действия договора, но не ранее 00 часов даты, следующей за датой уплаты страховой премии или первого ее взноса.			
РАЗДЕЛ 1. ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ: не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы Страхованного по договору лица, связанные с возмещением причиненного в результате провадения им оценочной деятельности вреда имущественным интересом Третьих лиц;			
ЗАСТРАХОВАННОЙ СЧИТАЕТСЯ СЛЕДУЮЩАЯ ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:			
<input type="checkbox"/> по конкретному договору об оценке объекта оценки подлежащий страхованию. Договор № _____ от _____ 20 ____ г.			
<input checked="" type="checkbox"/> по конкретному виду оценочной деятельности (в зависимости от объекта оценки) подлежащему страхованию: см. приложение №1 к договору L26 - 30315			
РАЗДЕЛ 2. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:			
<input checked="" type="checkbox"/> Причинение вреда третьим лицам в связи с осуществлением оценщиком своей деятельности, вследствие непреднамеренной небрежности (ошибки, упущения) в процессе оценки, приведший к искажению результатов оценки.			
<input checked="" type="checkbox"/> Причинение вреда третьим лицам в связи с осуществлением оценщиком своей деятельности, вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке.			
Виды убытков третьим лицам, подлежащие возмещению Страховщиком	СТРАХОВАЯ СУММА (руб.)	Лимит ответственности по одному страховому случаю (руб.)	СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ (руб.)
Реальный ущерб, согласно п.9.6.1. Правил.	30 000 000		30 600
Необходимые расходы, согласно п. 9.6.2. - 9.6.4. Правил.			
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО РАЗДЕЛУ 2:	30 000 000	Пропишите <u>тридцать миллионов рублей</u>	
ОБЩАЯ СУММА СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ ПО РАЗДЕЛУ 2:	30 600	Пропишите <u>тридцать тысяч шестьсот рублей</u>	
РАЗДЕЛ 3. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:			
Единовременно в срок до: 20 01 01 20 16 г.			
В рассрочку в соответствии со следующим графиком платежей:			
Первый взнос _____	подлежит оплате до _____ 20 ____ г.	Второй взнос _____	к оплате до _____ 20 ____ г.
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:			
ПРИЛОЖЕНИЯ: (укажите даты и вступившей частью страхового полиса)			
1. Заявление-взносник по страхованию профессиональной ответственности оценщиков.			
2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков САО ЭРГО, утвержденный решением правления от 19.02.2014 г.			
СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ СТРАХОВАНИЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ ОЗНАКОМЛЕН И СОГЛАСЕН. ЭКЗЕМПЛЯР ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ. СТРАХОВАТЕЛЬ ПОДТВЕРЖДАЕТ, ЧТО ВСЕ СВЕДЕНИЯ, УКАЗАННЫЕ В НАСТОЯЩЕМ ПОЛИСЕ И В ЕГО ПРИЛОЖЕНИЯХ ЯВЛЯЮТСЯ ПОЛНЫМИ И ДОСТОВЕРНЫМИ И ИМЕЮТ СУЩЕСТВЕННОЕ ЗНАЧЕНИЕ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕРОЯТНОСТИ НАСТУПЛЕНИЯ СТРАХОВОГО СЛУЧАЯ.			
СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:		
От имени Страховщика по договору № _____ 581 от 01.01.2016	От имени Страхователя по договору № _____ от _____		
М.П.  Кулинская О.Н. /	М.П.  Витковский В.О. /		

ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3098



ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51278-0000022

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «17» октября 2016 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее – Правила страхования – Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Адрес юридический: Санкт-Петербург, Литейный пр., д.26, P/c: 40701810739040000012 Филиал ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в г. Санкт-Петербурге, г. Санкт-Петербург К/с: 30101810200000000704 ИНН 7702263726 КПП 784143001; БИК 044030704, представитель: начальник отдела Устинова Злата Игоревна +7 911 705 03 97 <small>Наименование филиала, адрес централизованного филиала, телефон</small>
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Городская экспертиза» <small>Полное наименование юридического лица / ИНН юридического лица</small> <input checked="" type="checkbox"/> Страхователь
Лицо, ответственность которого застрахована	ООО «Городская экспертиза» <small>Полное наименование юридического лица</small> Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается Лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Условие признания факта наступления страхового случая, в соответствии с п.4.4. Правил страхования. Исключения: - в соответствии с п.п. 4.7 - 4.9. Правил страхования
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп Ошибка! Источник ссылки не найден... Ошибка! Источник ссылки не найден... Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.
СТРАХОВАЯ СУММА	100 000 000,00 (Сто миллионов рублей 00 копеек) <small>Цифрами и прописью</small>
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	не устанавливается <small>Цифрами и прописью</small>
БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА	не устанавливается, по каждому страховому случаю <small>Цифрами и прописью</small>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	30 000,00 (Тридцать тысяч рублей 00 копеек) <small>Цифрами и прописью</small> Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «20» октября 2016 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с 00 часов 00 минут 21 октября 2016 года по 23 часа 59 минут 20 октября 2017 года Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «17» октября 2016 г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«18» октября 2016 г. город Санкт-Петербург

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «Городская экспертиза»
Адрес местонахождения	Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000	Адрес местонахождения	197101, г. С-Петербург, ул. Кронверкская, д. 5, оф. 378D
Почтовый адрес:	191028, Санкт-Петербург, Литейный пр., д.26	Почтовый адрес:	197101, г. С-Петербурга, ул. Кронверкская, д. 5, оф. 378D
ИНН	7702263726 КПП 997950001	ИНН	7802302048 КПП
БИК	044525187	БИК	044030653
Расчетный счет	407018104000900000009	Расчетный счет	407020100000000000003
Банк	Филиал ОПЕРУ ОАО Банк ВТБ в Санкт-Петербурге г. Санкт-Петербург	Банк	Банк СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК « САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
Кор. счет	30101810700000000187	Кор. счет	30180105000000000663
Представитель Страховщика	Павлов Кирилл Вячеславович	Представитель Страхователя	Витковский Виктор Олегович
На основании	доверенности №6/н от 12.03.2014	На основании	Правила страхования, разъяснены и приняты





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Витковскому
(фамилия, имя, отчество)
Виктору Олеговичу

в том, что он(а) с „21“ января 2013 г. по 28 февраля 2013 г.
получил(а) свою квалификацию в (на) АНО „Центр делопроизводства“
(наименование организации)
по профессиональному образованию „Адвекс“
(наименование профессионального образования)
по программе
(наименование программы дополнительного профессионального образования)
„Оценочная деятельность“

в объеме 108 часов
(количество часов)

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

Наименование	Количество часов	Оценка
<u>Обязательные дисциплины</u>	<u>72</u>	
<u>Дисциплины по выбору</u>	<u>24</u>	
<u>Итоговая аттестация</u>	<u>4</u>	<u>отлично</u>

Проект(а) стажировки в (на) нет
(наименование организации)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет
(наименование темы)

М.П. Рисов
Рисов (директор)
Секретарь М.И.И.



г. Санкт-Петербург, ул. Мебельная, д. 2, лит. К



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 91