



Отчёт об оценке

*рыночной стоимости зданий автомобильно-технического центра «Смольнинский»
(Литеры А, Б, В, Е), расположенного на земельном участке с кадастровым номером:
78:31:1431:7, общей площадью 5255,0 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, ул.
Новгородская, д. 8.*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА: 128-16/Н
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 19 июля 2016 г.
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА
ОЦЕНКИ: 19 июля 2016 г.

ЗАКАЗЧИК: ЗАО «Ремонтно-строительное предприятие Центрального района»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Ребус»

2016 г.

**Конкурсному управляющему
ЗАО «Ремонтно-строительное
предприятие Центрального района»
Панченко Д.В.**

Уважаемый Денис Валерьевич!

В соответствии с Договором №128-16 от 11 мая 2016 г. специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости комплекса зданий автоцентра «Смольнинский» (Литеры А, Б, В, Е), расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 78:31:1431:7, общей площадью 5255,0 кв.м. по адресу: г. Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Новгородская, д. 8.

Дата проведения оценки - 19 июля 2016 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведен в Отчёте об оценке. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

297 092 000 (Двести девяносто семь миллионов девяносто две тысячи) рублей.

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).

Предлагаемый вашему вниманию Отчёт об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2, №3, №7 утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 №611, Стандартам и правилам Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденным Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г., № 101/2014 от 28.10.2014г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»



Ш.С. Ахметзянова

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ	3
ГЛАВА 1 ВВЕДЕНИЕ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.1.1 Основание для проведения оценки объекта оценки	4
1.1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	4
1.1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
1.1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	5
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Дата составления и порядковый номер отчёта	6
1.4. Сведения о Заказчике оценки.....	6
1.5. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	6
1.6. Декларация качества оценки	7
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности	7
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	8
1.9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	8
1.10. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
ГЛАВА 2 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
ГЛАВА 3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
3.1. Описание среды месторасположения	11
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	15
ГЛАВА 4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
4.1. Обзор рынка недвижимости г. Санкт-Петербург	19
4.2. Обзор цен на недвижимость в Санкт-Петербурге по данным на март 2016 г.	22
4.3. Анализ ликвидности объекта оценки.....	22
ГЛАВА 5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
ГЛАВА 6 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	25
6.1. Последовательность проведение оценки	25
6.2. Принципы оценки.....	25
6.3. Теоретическое описание подходов к оценке	25
6.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов.....	28
6.5. Описание процедуры согласования результатов оценки	28
ГЛАВА 7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	29
7.1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.	29
7.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	31
7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.	40
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	41
ПРИЛОЖЕНИЯ	42

Глава 1 ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

1.1.1 Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №128-16 от 11 мая 2016г., заключённый между ООО «Ребус» и ЗАО «Ремонтно-строительное предприятие Центрального района» в лице конкурсного управляющего Панченко Дениса Валерьевича.

1.1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.
Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки

Наименование	Местонахождение	Правоустанавливающий документ	Этажность	Общая площадь, кв.м.
Здание автомобильно-технического центра «Смольнинский» (Лит. А)	г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 8.	Свидетельство о государственной регистрации права от 14.08.2015 г. (78-78-01/0310/2007-417)	2	1 016,2
Склад, гараж (Лит. Б)	г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 8.	Свидетельство о государственной регистрации права от 17.02.2015 г. (78-АЗ 652980)	1	406
Столярный цех (Лит. В)	г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 8.	Свидетельство о государственной регистрации права от 17.02.2015 г. (78-АЗ 652982)	1	298
Сушило распиловочное здание (Лит. Е)	г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 8.	Свидетельство о государственной регистрации права от 17.02.2015 г. (78-АЗ 652981)	2	634,5
Земельный участок, с кадастровым номером 78:31:1431:7	г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 8.	Договор № 20/ДС-05610/006 от 31 марта 2008г. к договору аренды земельного участка с множественностью лиц со стороны арендатора № 20/ЗД-05610 от 17 июля 2003г.	-	5 255

1.1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2.
Результаты оценки

Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Здание автомобильно-технического центра «Смольнинский» (Лит. А)	-	130 125 000	-
Склад, гараж (Лит. Б)	-	32 544 000	-
Столярный цех (Лит. В)	-	25 739 000	-
Сушило распиловочное здание (Лит. Е)	-	50 860 000	-
Земельный участок, с кадастровым номером 78:31:1431:7		57 824 000	

1.1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 3.
Итоговая величина стоимости объекта

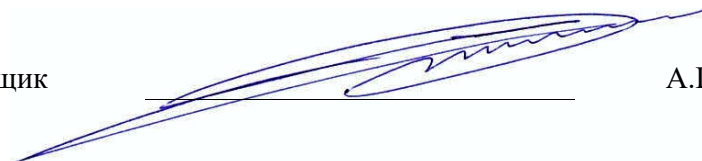
Объект оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
Комплекс зданий автомобильно-технического центра «Смольнинский» (Лит. А, Б, В, Е)	297 092 000

1.1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчёте, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объём и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки и не представленные оценщику.

Оценщик



А.Г. Решетников

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Здания автомобильно-технического центра «Смольнинский» (Литеры А, Б, В, Е), расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 78:31:1431:7, общей площадью 5255,0 кв. м. по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 8
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Субъект права - ЗАО «Ремонтно-строительное предприятие Центрального района». Вид права на объект капитального строительства (ОКС) - собственность. Оцениваемые права - право собственности. Вид права на земельный участок – долгосрочная аренда.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Для реализации в процессе конкурсного производства

1.3. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	19 июля 2016г.
Дата составления отчёта	19 июля 2016г.
Срок проведения оценки	11 мая 2016г. - 19 июля 2016г.
Порядковый номер отчёта	128-16/Н

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	Закрытое акционерное общество «Ремонтно-строительное предприятие Центрального района»
Реквизиты Заказчика	ИНН 7825674892, ОГРН 1027809211209 Место нахождения: г. Санкт-Петербург, Новгородская, д. 8

1.5. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № СОО/16001 от 14 марта 2016г. Сроком с 14.03.16 по 13.03.17 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Место нахождения оценщика	450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 19 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 13 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002г.
Информация о членстве в саморегулируемой	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся

организации оценщиков	по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № СОО/160012 от 14 марта 2016г. Сроком с 14.03.16 по 13.03.17 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

1.6. Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;
 - с Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, №7 утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 №611;
 - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в котором состоит Оценщик.
5. Оценщик, а также Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» гарантирует, что по отношению к Объекту оценки не является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком, а также не имеет к нему вещных или обязательственных прав. Действует непредвзято и без предубеждения.
6. Вознаграждение общества с ограниченной ответственностью «Ребус» не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчёте.

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297. Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298. Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299. Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611. Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.
5. Стандарт НП СРО «СВОД», утверждённый Решением Совета Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СВОД» Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года. Оценщик обязан следовать этому Стандарту, как член СРО.

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Техническая документация и другая необходимая информация, предоставляемая Заказчиком, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие технические параметры объекта.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
6. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
7. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
8. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки для залога, определена рыночная стоимость на дату оценки. За временной лаг от даты определения стоимости до даты сделки могут произойти как макроэкономические изменения, так и изменения на рынке недвижимости, способные повлиять на мнение продавцов и покупателей относительно ценности объекта оценки.

1.9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

1. Данные о прогнозе макроэкономических параметров с различных Internet-ресурсов

2. Прочие публичные данные из сети Internet.

1.10. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 14.08.2015 г. (78-78-01/0310/2007-417)
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 17.02.2015 г. (78-АЗ 652980)
3. Свидетельство о государственной регистрации права от 17.02.2015 г. (78-АЗ 652982)
4. Свидетельство о государственной регистрации права от 17.02.2015 г. (78-АЗ 652981)
5. Договор № 20/ДС-05610/006 от 31 марта 2008г. к договору аренды земельного участка с множественностью лиц со стороны арендатора № 20/ЗД-05610 от 17 июля 2003г.
6. Справка о балансовой стоимости объекта оценки.

Глава 2 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

Оценка - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

Право собственности - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Рыночная стоимость объекта оценки - 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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Ликвидность - характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности - характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Подходы к оценке - совокупность методов оценки для расчёта стоимости объекта оценки. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов учитываются не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Метод оценки – способ расчёта стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

Транспортная доступность - близость от остановок общественного транспорта и т.д. измеряется в единицах времени.

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): плохая, удовлетворительная, хорошая, отличная.

Глава 3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание среды месторасположения

Объект оценки расположен в городе Санкт-Петербург (Ленинградская область).

Обзор Ленинградской области

Ленинградская область — субъект Российской Федерации, расположенный на северо-западе европейской части страны. Входит в состав Северо-Западного федерального округа и Северо-западного экономического района.

Территория — 83 908 км², что составляет 0.49 % площади России. По этому показателю область занимает 39-е место в стране. С запада на восток область протянулась на 500 км, а наибольшая протяжённость с севера на юг составляет 320 км.

Численность населения — 1 778 857 чел. (2016).

Образована в результате административно-территориальной реформы 1 августа 1927 года. Исторически ей предшествовала Ингерманландская (позже — Санкт-Петербургская, Петроградская, Ленинградская) губерния, образованная в 1708 году.

Граничит:

- на севере — с Республикой Карелия
 - на востоке — с Вологодской областью
 - на юго-востоке — с Новгородской областью
 - на юге — с Псковской областью
 - с Санкт-Петербургом (полуанклав)
- с Европейским союзом:
- на западе — с Эстонией
 - на северо-западе — с Финляндией

С запада территория области омывается водами Финского залива.

Место нахождения высших органов государственной власти — город Санкт-Петербург (с 1924 по 1991 годы — Ленинград, отсюда название области). При этом город Санкт-Петербург не входит в состав области, являясь самостоятельным субъектом Российской Федерации. Ленинградская область — единственный субъект Федерации, органы власти которого полностью располагаются на территории другого субъекта.

Экономика Ленинградской области

Основой экономического потенциала Ленинградской области является промышленное производство. Промышленность региона имеет глубоко диверсифицированную структуру.

Добыча полезных ископаемых занимает 1,6 % в структуре отгруженной продукции промышленного комплекса области. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг по добыче полезных ископаемых в 2014 году составил 12 321 млн руб., или 95,8 % к уровню 2013 года в действующих ценах. Наиболее крупными предприятиями в сфере добычи полезных ископаемых являются: ЗАО «ЛСР-Базовые материалы Северо-Запад», ЗАО «Каменногорский комбинат нерудных материалов», ЗАО «Гавриловское карьероуправление», ЗАО «Каменногорское карьероуправление», ООО «Цементно-бетонные изделия», ЗАО «Выборгское карьероуправление», ОАО «Кампес», ЗАО «Гавриловское карьероуправление», ООО «Щебсервис». Основные виды выпускаемой продукции — нерудные строительные материалы (щебень, гравий, песчано-гравийные смеси, щебёночно-гравийные смеси, глины).

В структуре отгруженной продукции промышленных предприятий Ленинградской области обрабатывающие производства составляют 84 %. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг обрабатывающих производств в 2014 году составил 364 630 млн руб., или 115,6 % к уровню 2013 года в действующих ценах.

Структура обрабатывающих производств за 2014 год:

-производство пищевых продуктов, включая напитки и табака — 28 %

- текстильное и швейное производство — 0,3 %
- производство кожи, изделий из кожи и производство обуви — 0,02 %
- обработка древесины и производство изделий из дерева — 2,1 %
- целлюлозно-бумажное производство;
- издательская и полиграфическая деятельность — 9 %
- производство кокса и нефтепродуктов — 22,4 %
- химическое производство — 6 %
- производство резиновых и пластмассовых изделий — 6 %
- производство прочих неметаллических минеральных продуктов — 8 %
- металлургическое производство и производство готовых металлических изделий — 3,2 %
- производство машин и оборудования — 3,4 %
- производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования — 2 %
- производство транспортных средств и оборудования — 10 %

В состав агропромышленного комплекса Ленинградской области входит 526 крупных и средних предприятий различных форм собственности, из них 232 сельскохозяйственных предприятия, 17 комбикормовых заводов, 130 предприятий пищевой и перерабатывающей промышленности, 147 предприятий рыбохозяйственного комплекса. Крупнейшими предприятиями региона являются: ООО «Галактика», ОАО «Комбинат „Волховхлеб“», ООО «Мясокомбинат „Нейма“», ОАО «Гатчинский хлебокомбинат», ОАО «Волховский комбикормовый завод», ЗАО «Гатчинский комбикормовый завод», рыболовецкий колхоз «НЕВО», ЗАО «Кондитерское объединение „Любимый Край“», ООО «Невские пороги», ООО «Крафт Фудс Рус», ЗАО «Птицефабрика Синявинская имени 60-летия Союза ССР», ОАО «Птицефабрика Северная», ЗАО «Птицефабрика Роскар». В Волхове расположен завод компании «Талосто», в Ломоносовском районе — табачная фабрика «Филип Моррис Ижора».

Описание г. Санкт-Петербург

Санкт-Петербург (с 18 [31] августа 1914 года до 26 января 1924 года — Петроград, с 26 января 1924 года до 6 сентября 1991 года — Ленинград) — второй крупнейший город России. Имеет статус города федерального значения. Один из важнейших экономических центров страны. Административный центр Северо-Западного федерального округа и Ленинградской области. Основан 16 (27) мая 1703 года Петром I. В 1712—1918 годах — столица Российского государства.

Расположен на северо-западе Российской Федерации, на побережье Финского залива и в устье реки Невы. В Санкт-Петербурге находятся Конституционный Суд Российской Федерации, Геральдический совет при Президенте Российской Федерации, органы власти Ленинградской области¹, Межпарламентская ассамблея стран СНГ. В городе также размещены Главное командование Военно-морского флота и штаб Западного военного округа Вооружённых сил России.

Город был центром трёх революций: 1905—1907 годов, Февральской буржуазно-демократической и Октябрьской революций 1917 года. Во время Великой Отечественной войны 1941—1945 годов город 872 дня находился в блокаде, в результате которой до 1 500 000 человек погибли от голода. Санкт-Петербург — Город-Герой. В его составе три Города воинской славы: Кронштадт, Колпино, Ломоносов.

Население — 5 225 690 (2016). Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более одного миллиона человек. Среди городов, полностью расположенных в Европе, Санкт-Петербург является третьим по населению, а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Инновационный сценарий «Стратегии развития Санкт-Петербурга до 2030 года» предполагает, что к 2030 году население Санкт-Петербурга составит 5,9 миллионов человек. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города — 1439 км², после расширения Москвы 1 июля 2012 года Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны; до присоединения к Российской Федерации города Севастополя он был наименьшим по площади субъектом Российской Федерации.

Санкт-Петербург — важнейший экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров

туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов — Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект. На сохранение объектов культурного наследия направлена, в том числе, Программа сохранения и развития исторического центра Санкт-Петербурга.

Экономика

Санкт-Петербург — один из важнейших экономических центров Российской Федерации. Валовой региональный продукт (ВРП) города в 2012 году, по оценке Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга, составил 2,138 трлн рублей (в 2011 году — 2,072 трлн руб.). Основными видами экономической деятельности являются (в скобках — доля в ВРП за 2010 год): обрабатывающая промышленность (24,1 %), оптовая и розничная торговля (18,7 %), операции с недвижимым имуществом (18,2 %), транспорт и связь (9,9 %), строительство (7,8 %), прочие виды деятельности (21,3 %). Финансовый рынок города является вторым по величине региональным финансовым рынком России. В городе действуют Санкт-Петербургская валютная биржа, Товарная биржа «Санкт-Петербург», Фондовая биржа «Санкт-Петербург», Санкт-Петербургская Фьючерсная биржа, Нефтяная биржа «Санкт-Петербург». В городе зарегистрировано 42 коммерческих банка (наиболее крупные: Сбербанк, ВТБ, банк «Санкт-Петербург», «Россия», Балтинвестбанк, Международный банк Санкт-Петербурга) и около 100 филиалов банков других регионов, более 400 финансовых и брокерских компаний.

Основу промышленности составляют свыше 700 крупных и средних предприятий, также более 20 тысяч малых предприятий. В 2011 году объём отгруженной продукции промышленностью города составил 1965,9 миллиарда рублей, что на 34,5 % превысило показатели предыдущего года. В структуре отгруженной продукции 48 % занимает производство кокса и нефтепродуктов, 22 % — продукция машиностроения (транспортные средства, машины, различные виды оборудования), 13 % — пищевые продукты, напитки и табак, 6 % — продукция металлургии и готовые металлические изделия¹.

Основа промышленности Санкт-Петербурга — тяжёлая индустрия. В городе работают такие судостроительные предприятия, как «Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки), «Средне-Невский судостроительный завод» (катера, тральщики для ВМФ), «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы), «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота), машиностроения — «Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины), «Электросила» (электромашин, генераторы), завод «Электропульт» (электрическая аппаратура), «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат), «Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Развито транспортное машиностроение: «Вагонмаш» (пассажирские вагоны для железных дорог и электровагоны для метрополитена), автомобильные заводы компаний Ford, Toyota, General Motors, Scania, Nissan, Hyundai Motor и MAN. Значительный объём промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства вооружений. В городе развита чёрная (Ижорский трубный завод компании «Северсталь») и цветная металлургия («Красный выборжец»), химическая («ВМП-Нева»), лёгкая, полиграфическая промышленность.

Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: завод пивоваренной компании «Балтика» (пиво, безалкогольные напитки, минеральные воды), пивзавод компании Heineken, Пивоваренный завод имени Степана Разина, Хлебозавод Московского района (хлебобулочные, мучнистые кондитерские изделия, принадлежит Fazer), Фабрика имени Крупской (конфеты и шоколад), мясокомбинат «Парнас-М» (колбасные изделия, мясные консервы и полуфабрикаты), «Мельница Кирова» (крупа, мука), молочный комбинат «Петмол» (принадлежит Danone), завод минеральных вод «Полюстрово», табачные фабрики фирм British American Tobacco и Japan Tobacco

(фабрика «Петро»), мясокомбинаты, предприятия по производству кондитерских изделий, рыбной продукции и многие другие.

3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 4.

Характеристика местоположения объекта оценки

Наименование показателя	Значение показателя
Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность	Подъезд к объекту возможен автомобильным и общественным транспортом. Ближайшая остановка общественного транспорта «10-я Советская ул.» находится приблизительно в 40 метрах. Ближайшая станция метро 1200 м «Площадь Александра Невского-1»
Характеристика окружающей застройки	Объект оценки расположен в Смольнинском МО (Центральном районе) города Санкт-Петербург, представляет собой фирменный автомобильный салон по продаже автомобилей с техническим центром «Смольнинский». Подъездные пути - удобная асфальтированная дорога, есть место для парковки автомобилей. Окружающая застройка – административные здания.

Таблица 5.

Характеристики объекта капитального строительства

Наименование показателя	Значение показателя
Литера по техническому паспорту	А
Общая площадь, кв.м.	1 016,2
Строительный объём, куб.м.	5 583
Фундаменты	Сборный железобетонный ленточный
Материал стен	Кирпичные
Материал перекрытий	Гипсокартонные по металлическому каркасу с утеплителем
Крыша	Толь на мастике по железобетонным плитам
Полы	Из керамической плитки
Проемы:	
оконные	Из металлопластика
дверные	Металлические, металлопластиковые, деревянные
Год ввода в эксплуатацию	1965, рек. 2006
Этажность	2
Инженерное оборудование и благоустройства	Отопление от ТЭЦ, электроснабжение скрытая проводка, централизованные водоснабжение и канализация, антенна, пожарная сигнализация, система видеонаблюдения, телефон открытая проводка, вентиляция естественная, приточно-вытяжная
Состояние отделки	Подшивные потолки, оклейка простыми обоями, окраска
Состояние имущества	Хорошее
Экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Планировка недвижимого имущества, права на которое оцениваются, соответствует поэтажному плану, приведенному в техническом паспорте.
Функциональное назначение	Торгово-офисное
Фактическое использование	Торговое
Вид права	Собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серии 78-78-01/0310/2007-417 от 14.08.2015 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Ремонтно-строительное предприятие Центрального района», ИНН 7825674892, ОГРН 1027809211209 Место нахождения: г. Санкт-Петербург, Новгородская 8
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	24692613,44 руб.
Дата постановки на бухгалтерский учёт	Нет данных

Общий вид объекта капитального строительства



Таблица 6.

Характеристики объекта капитального строительства

Наименование показателя	Значение показателя
Литера по техническому паспорту	Б
Общая площадь, кв.м.	406
Строительный объём, куб.м.	3277
Фундаменты	Железобетонный
Материал стен	кирпичные
Материал перекрытий	Сборные железобетонные плиты
Крыша	Рубероид на мастике
Полы	бетонные
Проемы:	
оконные	Деревянные
дверные	Деревянные
Год ввода в эксплуатацию	1965
Этажность	1
Инженерное оборудование и благоустройства	Отопление от ТЭЦ, электроснабжение, централизованные водоснабжение и канализация, АТС, антенна, пожарная сигнализация, система видеонаблюдения
Состояние отделки	Окраска масляная, известковая окраска. Состояние хорошее.
Состояние имущества	Хорошее
Экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Есть
Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану	Планировка недвижимого имущества, права на которое оцениваются, соответствует поэтажному плану, приведенному в техническом паспорте.

Функциональное назначение	Производственное
Фактическое использование	Производственное
Вид права	Собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серии 78-АЗ №652980 от 17.02.2015 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Ремонтно-строительное предприятие Центрального района», ИНН 7825674892, ОГРН 1027809211209 Место нахождения: г. Санкт-Петербург, Новгородская 8
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	202079,27
Дата постановки на бухгалтерский учёт	Нет данных

Таблица 7.

Характеристики объекта капитального строительства

Наименование показателя	Значение показателя
Литера по техническому паспорту	В
Общая площадь, кв.м.	298
Этажность	1
Состояние имущества	Хорошее
Функциональное назначение	Производственное
Фактическое использование	Производственное
Вид права	Собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серии 78-АЗ №652982 от 17.02.2015 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Ремонтно-строительное предприятие Центрального района», ИНН 7825674892, ОГРН 1027809211209 Место нахождения: г. Санкт-Петербург, Новгородская 8
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	0
Дата постановки на бухгалтерский учёт	Нет данных

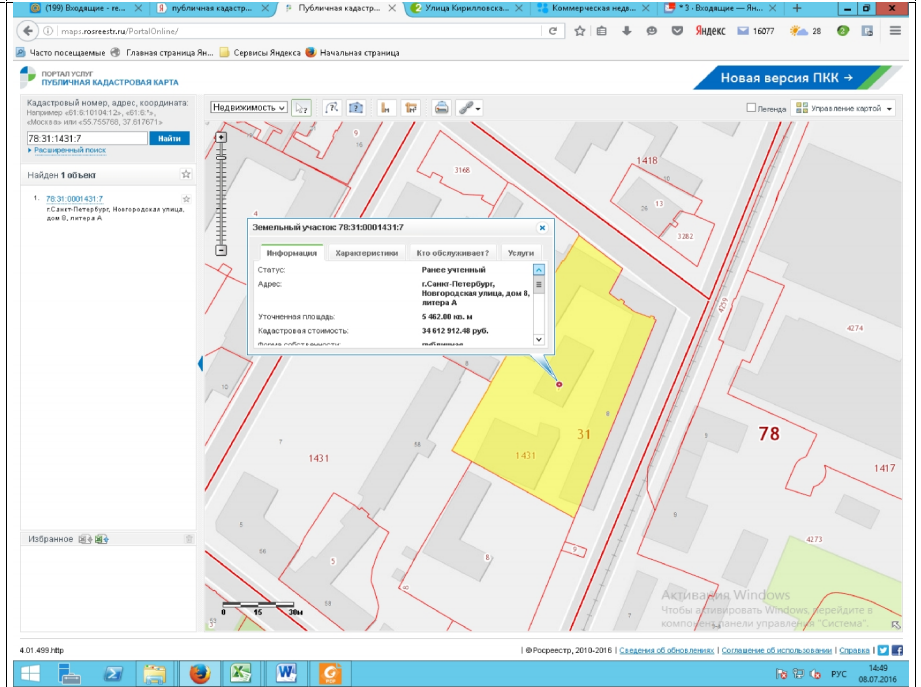
Таблица 8.

Характеристики объекта капитального строительства

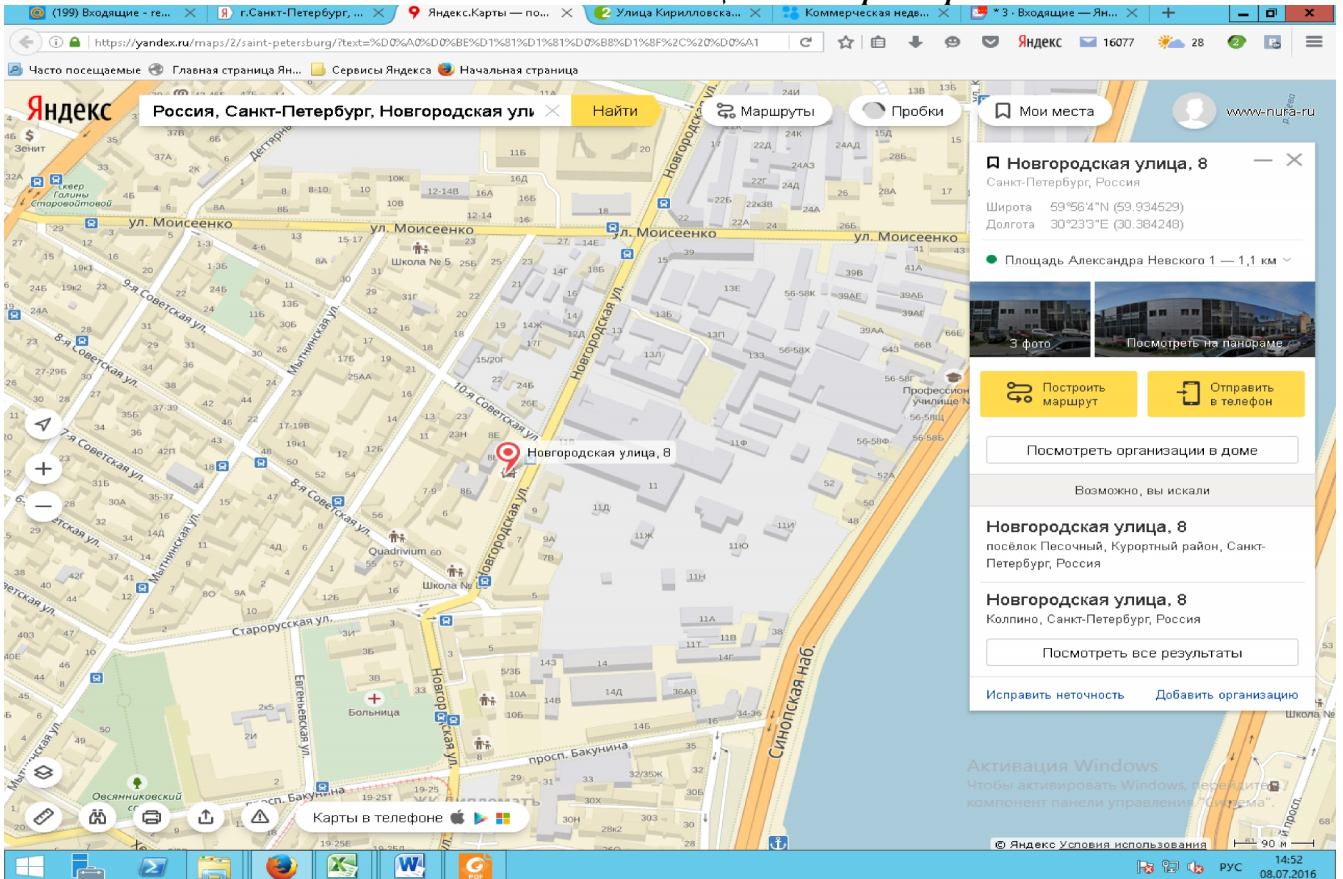
Наименование показателя	Значение показателя
Литера по техническому паспорту	Е
Общая площадь, кв.м.	634,5
Этажность	2
Состояние имущества	Хорошее
Функциональное назначение	Производственное
Фактическое использование	Производственное
Вид права	Собственность
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права серии 78-АЗ №652981 от 17.02.2015 г.
Субъект права	Закрытое акционерное общество «Ремонтно-строительное предприятие Центрального района», ИНН 7825674892, ОГРН 1027809211209 Место нахождения: г. Санкт-Петербург, Новгородская 8
Существующие ограничения (обременения) права	Ипотека
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	1687547,32
Дата постановки на бухгалтерский учёт	Нет данных

Наименование показателя	Значение показателя
Местоположение	РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская 8 Литера А
Оцениваемые права	Собственность
Разрешенное использование	Земли для размещения административно-управленческих и общественных объектов
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Площадь, кв. м	5255
Кадастровый номер	78:31:1431:7
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	6337,04
Кадастровая стоимость, руб.	33301145,2

Данные публичной кадастровой карты



Местоположение объекта оценки на карте города



Глава 4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Обзор рынка недвижимости г. Санкт-Петербург.

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

I. Основные показатели рынка:

1. Общий объём предложения на рынке составляет около 6 774 тыс. кв.м (обеспеченность населения — 1 297,1 кв.м на тысячу человек).
2. Среднегодовая величина заполняемости составляет около 90,0%.
3. В этом квартале арендные ставки на площади торговых центров продолжали падение. В среднем ставки составляют для торговой галереи 3 400-3 800 руб./кв.м в месяц. Уровень арендных ставок для якорных арендаторов составляет от 630 до 830 руб./кв.м в месяц.
4. Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 161 500-171 500 руб./кв.м (рост за последние три месяца составил 15,1%), арендных ставок — 1 260-1 360 руб./кв.м в месяц (рост за последние три месяца составил около 6,0%).

II. Основные тенденции рынка:

1. Рынок торговой недвижимости до недавнего времени вызывал у инвесторов больше интереса, чем рынок офисной недвижимости, но в данный момент здесь наблюдается стагнация и стремление вкладывать, прежде всего, в улучшение уже существующих объектов. Новых проектов на рынке торговой недвижимости нет, а сроки по старым проектам отодвигаются, что связано с несколькими факторами: рынок перенасыщен крупными торговыми центрами, а нездоровая экономическая и политическая ситуация привела к падению оборотов розничной торговли и уходу с рынка ряда иностранных компаний.

2. По прогнозам экспертов, объём ввода новых торговых центров не только в Санкт-Петербурге, но в России в целом в 2016 году может стать минимальным за последние десять лет. В 2016 году на петербургский рынок могут выйти только два новых торговых объекта суммарной арендопригодной площадью около 87 тыс. кв.м.

3. Тренд на уменьшение размеров строящихся объектов становится всё очевиднее. Объекты также получают специализацию, и ориентированы на новые форматы торговли. Доля специализированных и продовольственных гипермаркетов, введенных в прошлом году торговых площадей, составила 38,1%. Доля торговых центров небольшого районного типа, в том числе ориентированные на определенную нишу товаров — 23,9%. Ранее основной объём всех построенных торговых площадей в Санкт-Петербурге приходился на крупные торгово-развлекательные комплексы (в 2014 году — 58%, в 2013 — 75,4%, в 2012 — 44,4%).

4. Основными причинами снижения девелоперской деятельности стали неопределённость в части спроса со стороны ритейлеров и дорогое, и малодоступное финансирование.

5. Многие торговые центры остаются на стадии проектов. В условиях снижения покупательской способности населения формируется определенный потенциал у концепции дисконт-центров, а также аутлетов. Так, существующие дисконт-центры Санкт-Петербурга демонстрируют высокий уровень посещаемости и 100% заполняемости. Среди будущих объектов такого формата можно выделить «Капитолий «Дисконт-центр» — проект реконцепции существующего ТРК.

6. В ответ на падение спроса торговые центры вынуждены пересматривать условия аренды: переговоры ведут о снижении арендной ставки на конкретный период (как правило, скидка в 3-7% предоставляется на срок в два месяца), либо договариваются о сокращении занимаемых площадей с сохранением размера арендной платы. Стремление управляющих сократить незаполненные площади любым способом повлекло за собой изменение структуры арендаторов; часто вакантные помещения отдаются под низкодоходные проекты, например, под развлекательную зону, выставочное пространство и т.п., или же происходит переоборудование несколько малых помещений в одно крупное для якорного арендатора.

7. В сегменте стрит-ритейла продолжается ротация арендаторов. По оценкам экспертов на центральных торговых улицах к настоящему моменту сменилось больше 25% арендаторов. В целом

наибольшие изменения происходят на Садовой улице, Владимирском и Каменноостровском проспектах, 6-7 линиях В.О. При этом, в структуре закрытых и открытых объектов стрит-ритейла ок. 20% приходится на fashion-арендаторов.

8. Вследствие оживления рынка и снижения доли вакантных площадей в стрит-ритейле увеличились ставки аренды. В первую очередь — на главных торговых улицах. Так, верхняя граница диапазона арендных ставок на Владимирском и Московском проспектах, а также на Большой Конюшенной улице увеличилась на 8-10%. В то же время на рынок продолжает влиять закрытие станции метро «Василеостровская», что привело к снижению в четвертом квартале арендных ставок на 6-7 линиях В.О. на 10-15%. Максимальные ставки аренды (характерны для Невского проспекта) остались на прежнем уровне и составляют 7,5-12,5 тыс. руб. за кв.м в месяц.

9. Снижение спроса достаточно сильно отразилось на сегменте заведений общественного питания. К концу первого квартала 2016 года превышение числа закрытых заведений общепита над открытыми составило более 25%. Так например, прекратили работу операторы, работавшие на местном рынке много лет. Закрылись две кофейни «Идеальная чашка» — на Среднем проспекте и Кирочной улице, «Теремок» закрывает старейший ресторан на Невском проспекте, 93, работавший более 12 лет, и др.

10. Обостряется конкуренция между торговыми центрами за потоки потенциальных потребителей. В данных обстоятельствах, по мнению экспертов, выигрывают объекты с современной моделью управления («фокус на покупателя») и оригинальными форматами.

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

12. Наиболее востребованными в настоящий момент являются помещения площадью от 200 до 500 кв.м в центральной части города. Также наблюдается рост интереса к небольшим помещениям от 100 до 150 кв.м. По-прежнему пользуются спросом большие площади от 1 тыс. кв.м, причём не только в спальных районах города, но теперь и в прилегающих к городской черте районах области.

13. Более востребованы на сегодняшний день коммерческие встройки в современных жилых комплексах, чем площади в торговых центрах. С начала 2016 года средние цены на помещения такого рода практически не менялись. Размер большинства выставленных на продажу вариантов не превышает 350 кв.м. Стабильный интерес вызывают объекты, подходящие под магазины шаговой доступности. Около трети помещений предлагаются еще на начальном этапе строительства, а к моменту ввода дома не востребованными остаются 10–15% площадей. Как правило, это или очень крупные объекты, или варианты, не вполне подходящие для торговли.

Источник: arendator.ru

Ценообразующие факторы на рынке торговой недвижимости города Санкт-Петербург

Местоположение. Основной ценообразующий фактор для коммерческой недвижимости. Под местоположением для объектов коммерческой недвижимости понимается совокупность характеристик, учитывающих престижность района расположения, близость к основным транспортным магистралям, памятникам истории и архитектуры, развитость инфраструктуры, характер окружающей застройки, транспортная доступность.

Общая площадь помещения. Чем больше площадь помещения, тем ниже удельный показатель стоимости помещения.

Этаж. Наибольшим спросом пользуются коммерческие помещения, расположенные на первом этаже, чем помещения расположенные в цокольном этаже и этажах выше первого.

Характеристика входа. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения оборудованные отдельными входами с улицы. Меньше востребованы торговые помещения с общим

входом с улицы, и далее следуют – помещения с отдельными входами со двора. Наименьшим спросом пользуются помещения с общими входами со двора. При этом следует отметить, что количество входов в помещения не влияет на стоимость недвижимости, стоимость зависит только от расположения входа.

Приведенная тенденция объясняется тем фактом, что наличие входа с улицы обеспечивает возможность более удобного доступа потенциальных клиентов, размещения рекламы и вывески непосредственно с улицы, что повышает как коммерческий потенциал объекта, так и престижность объекта, в сравнении объектами с входами со двора.

Обеспеченность отдельным входом позволяет вести хозяйственную деятельность независимо от других собственников, что является бесспорным преимуществом в сравнении с объектами, оборудованными общими входами.

Состояние внутренней отделки. Состояние внутренней отделки также является одним из основных ценообразующих факторов, влияющих на величину рыночной стоимости торговых помещений.

Выводы:

Эксперты рынка сходятся во мнении, что резкого повышения в цене не произошло, что так же подтверждается статистическими данными «Росриэлт».

Объемы строительства, а также цены на объекты будут продолжать расти, однако, существующий объем предложения на фоне значительных свободных и освобождающихся площадей позволяют прогнозировать рост дисбаланса спроса и предложения.

4.2. Обзор цен на недвижимость в Санкт-Петербурге по данным на март 2016 г.

В обзор включены стоимость на Росриэлте земля, квартиры, офисы, торговые площади. Произведен расчет средней стоимости аренды офисов и торговых площадей.

Таблица 10.

Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербург на основе данных из частных объявлений, размещенных на сайте Росриэлт (<http://www.rosreal.ru>).

	Аренда	Купля-продажа
Квартиры	20 563 - 32 920	100 250
- Вторичный рынок	-	104 880
- Новостройки	-	91 425
Земля	-	2 416 131
Офисы	13 501	144 556
Торговые площади	19 115	202 633

4.3. Анализ ликвидности объекта оценки

Объекты недвижимости характеризует та или иная степень ликвидности. Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной) стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующую градацию (Методические рекомендации Комитета Ассоциация российских банков по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» «Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога»)

Таблица 11.

Градация ликвидности объектов

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации недвижимости, мес.	1-2	3-6	7-18

Под сроком реализации имущества понимается период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженную в подписании, проведении и регистрации сделки.

Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

Для определения степени ликвидности объекта оценки проанализируем некоторые факторы:

1. **Местоположение.** Здания автоцентра «Смольнинский», расположенные по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская 8.
2. **Физические характеристики.** Общая площадь участка составляет 5 255 кв.м. Участок имеет ровный рельеф. На территории располагается четыре здания, также на территории организованы наземная стоянка способная обеспечить возможных покупателей необходимым количеством парковочных мест.
3. **Инженерные коммуникации.** На территории объекта оценки имеются следующие коммуникации: отопление от ТЭЦ, электроснабжение, централизованные водоснабжение и канализация, АТС, антенна, сетевое газоснабжение, пожарная сигнализация, система видеонаблюдения.

4. **Документация.** Имеются в наличии правоудостоверяющие документы - свидетельство о государственной регистрации права собственности на здания и договор аренды на земельный участок.

Ликвидность также зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества. В нашем случае речь идет о торговых зданиях и одном производственном корпусе построенным для комплекса автосалона. Цель строительства – обслуживание автомобилей и продажа авто.

На ликвидность также влияет масштабность, которая характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений. Подобные активы могут быть востребованы очень ограниченным кругом покупателей, и в этой связи срок экспозиции для таких объектов достаточно велик. Оцениваемое здание, по мнению оценщиков, обладает характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений характерных для данного типа коммерческой недвижимости, что снижает ликвидность объекта оценки.

На основании проведенного анализа рынка и характеристик, предполагаемый срок рыночной экспозиции объекта оценки, по мнению Оценщика, составляет 8 – 12 месяцев, что соответствует низкой степени ликвидности.

Глава 5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования. Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного и оптимального использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства.

1. Физически возможные варианты использования:

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющих улучшений.

На взгляд Оценщика физически проектные характеристики и особенности месторасположения дают возможность использования его по текущему назначению.

Вывод. Физически возможным вариантами использования объекта оценки является торгово-офисное использование и общепит.

2. Законодательно разрешенное использование.

Текущее использование земельного участка с существующими улучшениями не нарушает каких-либо норм действующего законодательства.

3. Экономически целесообразное использование.

Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Данное утверждение действительно при многих условиях, в том числе, при условии, что земельный участок обладает максимальной степенью застройки, эффективной для текущего использования.

Как показал анализ рынка недвижимости, а также анализ конструктивных особенностей анализируемого торгового здания и его местоположения, из всех возможных видов его коммерческого использования (офисы, торговля) физически возможным, юридически правомочными и экономически обоснованными могут быть офисное и торговое использование.

4. Максимальная стоимость.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Принимая во внимание вышесказанное, наиболее доходное использование земельного участка с имеющимися улучшениями – торгово-офисное. Учитывая предполагаемое результатов оценки - реализация в процессе конкурсного производства, объект будет реализован без дополнительных капитальных вложений, а именно по первоначальному варианту использования – как торгово-офисное здание.

Вывод. Исходя из проведённого анализа, принимая во внимание месторасположение объекта оценки и его функциональное назначение, Оценщик дальнейшие расчёты производит исходя из текущего использования объекта оценки, а именно как торговые здания и производственный корпус.

6.1. Последовательность проведение оценки

Согласно п.23 ФСО №1, проведение оценки включает 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 расчётов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчёта об оценке.

6.2. Принципы оценки

Рыночная стоимость недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования недвижимости, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

6.3. Теоретическое описание 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.

Выделяют три подхода к оценке объекта оценки:

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путём сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчётов. Использование в расчётах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчёте об оценке.

Для выполнения расчётов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объёма.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путём изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами

или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчётных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом 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.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

Затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчёт затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

Для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

Расчёт затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчётов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

Затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

Для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учётом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

6.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Так как сравнительный подход отражает наиболее вероятную цену, отражает наиболее полную экономическую ситуацию в стране на рынке недвижимости, оценка будет производиться по сравнительному подходу.

В рамках сравнительного подхода будет произведён расчёт по методу прямого сравнения продаж.

Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, но собственник может использовать данные помещения сам, и здание будет составляющей предприятия (бизнеса) и доходность, приходящаяся на помещения в общей доходности бизнеса может быть как выше, так и ниже.

Протекающий мировой кризис, усугублённый санкциями в адрес Российской Федерации уже дали стагнацию и снижение активности, а впоследствии и стоимости на рынке недвижимого имущества. Валютный кризис, который в свою очередь разразился в связи со снижением цен на нефть и экономическими санкциями стран Запада, вызвал значительное снижение курса рубля относительно иностранных валют, привёл к увеличению инфляции, а затем к снижению реальных располагаемых доходов населения и потребительского спроса.

Как показывают сценарии в предыдущих кризисах в 1998 и 2008 гг. спад на рынке недвижимого имущества происходит с небольшим запозданием по сравнению с другими рынками, прежде всего финансовыми. Сначала снижаются арендные ставки, ввиду сокращения возможностей у арендаторов, но собственники не готовы продавать своё имущество ниже той стоимости, которую они могли выручить за него ещё несколько месяцев назад. Так, начавшийся кризис в осенью 2008 года дал снижение на рынке продаж недвижимого имущества только к весне-лету 2009 года, а арендные ставки снизились уже к зиме 2009 года. Таким образом, в кризисных ситуациях, результаты доходного подхода дают заниженный результат, который не отражает готовность собственников продать свою недвижимость по капитализированной стоимости исходя из её доходности. По словам риэлтерских компаний реальные сделки купли-продажи либо не совершаются совсем, либо происходят по достаточно высоким ценам, исключение составляет продажи, когда продавцу нужны срочно средства, для личных нужд. Для сохранения же капитала в период кризиса недвижимость является наилучшим вложением, по сравнению с высоко рискованными финансовыми рынками. И собственник не продаст такой актив как недвижимость по заниженной цене в период кризиса, поскольку лучшей альтернативы вложения денег нет.

Просто на время спада, собственники переходят в статус арендодателей с целью сохранить своё имущество до начала подъёма рынка. Например, собственники, сохранившие своё недвижимое имущество после предыдущего кризиса, уже в 2011 году имели возможность продать недвижимость по пиковым ценам 2008 года. Однако степень влияния текущего кризиса на спад рынка недвижимости спрогнозировать с текущей позиции (на дату оценки) не представляется возможным. Поскольку доходный подход не отражает реальной рыночной стоимости объекта оценки, расчёт по нему производиться в настоящем отчёте не будет.

6.5. Описание процедуры согласования результатов оценки

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе выбранных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Глава 7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

7.1. Определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный.

Согласно земельному законодательству (ст.66 ЗК РФ) рыночная стоимость земель устанавливается в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности.

Земельные участки, участки недр, относятся к недвижимому имуществу (недвижимости), права на которое подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав), в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация обязательна и является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Рыночная стоимость может быть определена для земельных участков, которые сформированы (или могут быть сформированы) с правовой точки зрения в соответствии с законодательством, то есть имеют правоустанавливающие документы.

Согласно п.6 ФСО №7 совместная оценка земельного участка и находящихся на нём объектов капитального строительства при отсутствии правоустанавливающих и право подтверждающих документов на земельный участок проводится с учётом установленных действующим законодательством прав и обязанностей собственника объектов капитального строительства в отношении земельного участка, а также типичного на рассматриваемом рынке поведения собственников в отношении аналогичного земельного участка (выкуп или аренда).

В процессе государственной регистрации земельного участка может быть зарегистрирован следующий вид права:

- право собственности на земельный участок;
- право аренды на земельный участок.

Согласно представленным документам, земельный участок общей площадью 5 255 кв.м., находится в долгосрочной аренде.

Оценке подлежит право аренды земельного участка.

Определение стоимости земельного участка методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

- Выбор и установление цены объектов-аналогов;
- Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
- Сравнительный анализ. Расчёт корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и обоснование шкалы корректировок;
- Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчёт скорректированной стоимости;
- Анализ достаточности и достоверности информации;
- Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости объекта оценки сравнительным подходом
- Описание расчётов, расчёты и пояснения к расчётам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках сравнительного подхода.

Таблица 12.

Стоимость продажи офисных помещений с разбивкой по площадям и диапазонам, руб./кв.м.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность
Дата сделки (предложения) и оценки	10.05.16	26.06.16	20.06.16
Вид разрешенного использования	под коммерческое назначение	под коммерческое назначение	под коммерческое назначение
Характеристики местоположения	Проспект Энергетиков	ул. Афонская	ул. Софийская, 54А
Площадь земельного участка, кв.м.	13 300	1 300	1 000
Цена предложения, руб.	178 000 000	15 000 000	17 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	13 383,46	11 538,46	17 000,00

Для приведения объектов-аналогов к объекту оценки Экспертом рассчитаны корректировки.

1. **Корректировку на торг** принимаем = 8%, по данным «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014), п.2.2, стр.113.
2. **Корректировку на передаваемые имущественные права** принимаем =0,87 для всех аналогов по табл. 3.2.. «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014), п.3.2, стр.124.
3. **Площадь земельного участка.** При прочих равных условиях, меньшие по площади объекты имеют более высокую цену в пересчете на единицу общей площади. Таким образом, чтобы привести цены объектов-аналогов по данной характеристике к оцениваемому объекту, в их стоимость вносилась поправка на площадь (масштаб) объекта. Корректировка на различия в площади участков принимаем по табл. 3.3. «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014), п.3.3, стр.133.
4. **Наличие инженерных систем.** Оцениваемый земельный участок, как и подобранные объекты-аналоги, имеет подведенные к участку инженерные системы. По данному элементу сравнения введение корректировки не требуется. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.
5. **Наличие улучшений.** Корректировка на наличие улучшений вносится, когда у объектов-аналогов и объекта оценки имеются различные улучшения. Улучшения земельного участка - здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка. В данном случае объект оценки и объекты-аналоги свободны от улучшений. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

Таблица 13.

Расчёт скорректированной стоимости земельного участка

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Местоположение	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург
Адрес	Проспект Энергетиков	ул. Афонская	ул. Софийская, 54А	Новгородская 8
Площадь, кв.м.	13 300	1 300	1 000	5 255
Цена предложения (продажи), руб.	178 000 000	15 000 000	17 000 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв.м., руб.	13 383,46	11 538,46	17 000,00	
Назначение	под коммерческое назначение	под коммерческое назначение	под коммерческое назначение	
Коммуникации	имеются все	имеются все	имеются все	имеются все
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	10.05.16	26.06.16	20.06.16	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на торг,%	8,0%	8,0%	8,0%	
Корректирующий коэффициент	0,92	0,92	0,92	
Абсолютная величина корректировки, %	8,0%	8,0%	8,0%	
Скорректированная цена, руб./кв.м	12 313	10 615	15 640	
Передаваемые имущественные права, ограничения	собственность	собственность	собственность	долгосрочная аренда
Корректировка на вид передаваемых прав	0,87	0,87	0,87	
Абсолютная величина корректировки, %	13,0%	13%	13,0%	
Скорректированная цена, руб./кв.м.	10 712	9 235	13 607	
Диапазон площадей, га	1,0-3,0	0,1-0,5	<0,1	0,5-1,0
Поправочный коэффициент на размер	1,25	0,92	0,89	

земельного участка				
Абсолютная величина корректировки, %	25,0%	8,0%	11,0%	
Скорректированная цена, руб./кв.м	13 390	8 497	12 110	
расположение относительно красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
поправочный коэффициент относительно красной линии	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена, руб.	13 390	8 497	12 110	
Сумма всех корректировок, %	46%	29%	32%	
Удельный вес аналога	0,249	0,394	0,357	
Компонент рыночной стоимости ЗУ, руб.	3 327,8	3 349,5	4 326,4	
Рыночная стоимость 1 кв.м. ЗУ, руб.				11 003,7
Рыночная стоимость ЗУ, руб.				57 824 416
Рыночная стоимость ЗУ с общепринятым округлением, руб.				57 824 000

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта оценки определялись исходя из величины общей чистой коррекции (алгебраическая сумма положительных и отрицательных корректировок) и валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога.

В качестве Расчётной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода».

Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i} \quad B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}|$$

где: B_i - вес i -го объекта-аналога;

K_i - абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} - величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i - весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов;

m - количество корректировок.

7.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Стоимость объекта оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке в июне-июле 2016 года с корректировкой показателей стоимости. Источник информации - avito.ru

Таблица 14.
Подбор аналогов

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местонахождение	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург
Площадь, кв.м.	690,0	1000	2 100,0
Цена оферты, руб.	99 000 000	150 000 000	370 000 000
Цена кв.м. оферты, руб.	143 478	150 000	176 190

Качество внутренней отделки	Хороший ремонт	Хороший ремонт	Ремонт класса «Люкс»
Дата размещения объявления	19.07.2016	07.07.2016	03.06.2016
Примечания	Торговое помещение	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения

Определение корректировок к Таблице 16:

- *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. как правило цена оферты изначально несколько завышена на т.н. «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга» или «срочно». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании табл. 6.1.1 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014) равной 8%. Так как объект оценки расположен в Центральном районе на красной линии, местоположение очень удачное.
- *Условия продажи.* По всем сравниваемым аналогам условия продажи - переход полного права собственности по договору купли-продажи. Корректировка отсутствует.
- *Условия расчёта.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректировка отсутствует.
- *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все аналоги актуальны на дату оценки. Корректировка отсутствует.

У объектов-аналогов и объекта оценки разнятся площади земельных участков и соответственно, разнится процент застроенной площади. Во избежание погрешности по данному элементу сравнения, из стоимости единого объекта недвижимости каждого аналога вычитается стоимость его земельного участка. Расчёт стоимости ЗУ аналогов приведен в таблице 15:

Таблица 15.
Расчёт стоимости ЗУ аналогов, руб.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Размер земельного участка, кв.м.	600	282	1 800	5255
Стоимость 1 кв.м. ЗУ (см. таблицу №13 настоящего отчета), руб.	11 003,7	11 003,7	11 003,7	11 003,7
Корректировка на разницу в площади	0,89	0,89	0,92	
Корректировка на вид права	1	1/0,87	1/0,87	
Скорректированная стоимость, руб.	9 793,3	11 256,7	11 636,1	
Итого стоимость земельного участка аналога, руб.	5 875 973	3 174 376	20 944 964	

Корректировка на разницу в площади принята на основании табл. 3.3.. «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014), п.3.3, стр.133.

Корректировка на вид права принята на основании табл. 3.2.. «Справочника оценщика недвижимости. Том 3. Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков». (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014), п.3.2, стр.124

- *Месторасположение.* Аналоги и объект оценки находятся в одном городе Санкт-Петербург не рядом с метро (на удаленном расстоянии), в местах, сопоставимых по привлекательности для размещения торговых помещений. Корректировка отсутствует.
- *Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция: чем больше размер общей площади, тем меньше стоимость одного кв.м. Объекты-аналоги, как и объект оценки, имеет площадь более 1000 кв.м. корректировка отсутствует. Кроме аналога №1, у которого площадь от 300-1000 кв.м. Корректировка проводится на основании табл. 8.1.1 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014).
- *Качество отделки.* Все аналоги, как и объект оценки, имеют хороший ремонт, кроме аналога № 3 у которого ремонт класса «Люкс». Корректировка принята на основании табл. 8.2.2 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашикова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014) равной 0,82.
- *Тип объекта.* Аналоги отдельно стоящие здания, как и объект оценки. Корректировка отсутствует.

Таблица 16.

Расчёт рыночной стоимости улучшения без учёта прав на земельный участок сравнительным подходом литеры А

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Местонахождение	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург
Описание местоположения	Товарищеский проспект, 20/27б	Петроградская, Большой пр., д 53	Ударников, 16	Новгородская, 8
Размер земельного участка, кв.м.	600	282	1 800	
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	9 793,3	11 256,7	11 636,1	
Стоимость земельного участка	5 875 973	3 174 376	20 944 964	
Цена оферты, руб.	99 000 000	150 000 000	370 000 000	
Стоимость аналога без учёта ЗУ	93 124 027	146 825 624	349 055 036	
Площадь, кв.м.	690,0	1 000,0	2 100,0	1016,2
Цена оферты кв.м., руб.	134 962	146 826	166 217	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,92	0,92	0,92	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	8%	8%	8%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчёта	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчёта	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	19.07.2016	07.07.2016	03.06.2016	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Тип объекта	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее
Поправка на тип объекта	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Местоположение	до метро 1200 м.	до метро 1000 м.	до метро 2300м.	до метро 3200 м.
Поправка на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв.м.	300-1000	>1000	>1000	>1000

Поправка на размер общей площади	0,95	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв.м., руб.	117 957	135 080	152 919	
Величина поправки, %	5%	0%	0%	
Качество отделки	стандартный ремонт	стандартный ремонт	ремонт класса "люкс"	стандартный ремонт
Поправка на качество отделки	1,00	1,00	0,82	
Скорректированная цена кв.м., руб.	117 957	135 080	125 394	
Величина поправки, %	0%	0%	18%	
Сумма корректировок, %	13%	8%	26%	
Удельный вес аналога	0,320	0,520	0,160	1,00
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м.	37 746,27	70 241,38	20 063,02	
Средневзвешенная стоимость одного кв.м. улучшения, руб.				128 050,67
Рыночная стоимость улучшения с общепринятым округлением без учёта прав на земельный участок, руб.				130 125 000

Определение корректировок к таблице 17:

- *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. как правило цена оферты изначально несколько завышена на т.н. «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга» или «срочно». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании табл. 6.1.1 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014) равной 8%. Так как объект оценки расположен в Центральном районе на красной линии, местоположение очень удачное.
- *Условия продажи.* По всем сравниваемым аналогам условия продажи - переход полного права собственности по договору купли-продажи. Корректировка отсутствует.
- *Условия расчёта.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректировка отсутствует.
- *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все аналоги актуальны на дату оценки. Корректировка отсутствует.
- *Месторасположение.* Аналоги и объект оценки находятся в одном городе Санкт-Петербург не рядом с метро (на удаленном расстоянии), в местах, сопоставимых по привлекательности для размещения торговых помещений. Корректировка отсутствует.
- *Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция: чем больше размер общей площади, тем меньше стоимость одного кв.м. Объекты-аналоги имеют площадь более 1000 кв.м., в отличие от объекта оценки и аналога №1, которые имеют площадь от 300 до 1000 кв.м. Корректировка проводится на основании табл. 8.1.1 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014).
- *Качество отделки.* Все аналоги, как и объект оценки, имеют хороший ремонт, кроме аналога № 3 у которого ремонт класса «Люкс». Корректировка принята на основании табл. 8.2.2 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014) равной 0,82.
- *Тип объекта.* Аналоги отдельно стоящие здания, как и объект оценки. Корректировка отсутствует.

- *Назначение.* Все объекты – аналоги торгово-офисные здания, а объект оценки производственный корпус. Корректировка принята на основании табл. 9.1.3 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014) равной 1/1,66.

Таблица 17.

Расчёт рыночной стоимости улучшения без учёта прав на земельный участок сравнительных подходом литеры Б

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Местонахождение	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург
Описание местоположения	Товарищеский проспект, 20/276	Петроградская, Большой пр., д 53	Ударников, 16	Новгородская, 8
Размер земельного участка, кв.м.	600	282	1 800	
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	9 793,3	11 256,7	11 636,1	
Стоимость земельного участка	5 875 973	3 174 376	20 944 964	
Цена оферты, руб.	99 000 000	150 000 000	370 000 000	
Стоимость аналога без учёта ЗУ	93 124 027	146 825 624	349 055 036	
Площадь, кв.м.	690,0	1 000,0	2 100,0	406
Цена оферты кв.м., руб.	134 962	146 826	166 217	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,92	0,92	0,92	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	8%	8%	8%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчёта	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчёта	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	19.07.2016	07.07.2016	03.06.2016	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Тип объекта	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее
Поправка на тип объекта	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Местоположение	до метро 1200 м.	до метро 1000 м.	до метро 2300м.	до метро 3200 м.
Поправка на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв.м.	300-1000	>1000	>1000	300-1000
Поправка на размер общей площади	1,00	1,06	1,06	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	143 184	162 095	
Величина поправки, %	0%	6%	6%	
Назначение	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	производственное
Поправка на назначение	0,60	0,60	0,60	
Приведенная стоимость 1 кв.м., руб.	74 798	86 256	97 647	
Величина поправки, %	40%	40%	40%	
Качество отделки	стандартный ремонт	стандартный ремонт	ремонт класса "люкс"	стандартный ремонт
Поправка на качество отделки	1,00	1,00	0,82	
Скорректированная цена кв.м., руб.	74 798	86 256	80 071	
Величина поправки, %	0%	0%	18%	
Сумма корректировок, %	48%	54%	72%	
Удельный вес аналога	0,392	0,348	0,261	1,00
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м.	29 287,48	30 004,14	20 866,17	

Средневзвешенная стоимость одного кв.м. улучшения, руб.				80 157,78
Рыночная стоимость улучшения с общепринятым округлением без учёта прав на земельный участок, руб.				32 544 000

Определение корректировок к таблице 18:

- *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. как правило цена оферты изначально несколько завышена на т.н. «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга» или «срочно». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании табл. 6.1.1 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014) равной 8%. Так как объект оценки расположен в Центральном районе на красной линии, местоположение очень удачное.
- *Условия продажи.* По всем сравниваемым аналогам условия продажи - переход полного права собственности по договору купли-продажи. Корректировка отсутствует.
- *Условия расчёта.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректировка отсутствует.
- *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все аналоги актуальны на дату оценки. Корректировка отсутствует.
- *Месторасположение.* Аналоги и объект оценки находятся в одном городе Санкт-Петербург не рядом с метро (на удаленном расстоянии), в местах, сопоставимых по привлекательности для размещения торговых помещений. Корректировка отсутствует.
- *Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция: чем больше размер общей площади, тем меньше стоимость одного кв.м. Объекты-аналоги имеют отличную площадь от объекта оценки. Корректировка проводится на основании табл. 8.1.1 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014).
- *Качество отделки.* Все аналоги, как и объект оценки имеют хороший ремонт, кроме аналога № 3 у которого ремонт класса «Люкс». Корректировка принята на основании табл. 8.2.2 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014) равной 0,82.
- *Тип объекта.* Аналоги отдельно стоящие здания, как и объект оценки. Корректировка отсутствует.
- *Назначение.* Все объекты – аналоги торгово-офисные здания, а объект оценки производственный корпус. Корректировка принята на основании табл. 9.1.3 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014) равной 1/1,66.

Таблица 18.

Расчёт рыночной стоимости улучшения без учёта прав на земельный участок сравнительным подходом литерой В

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Местонахождение	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург
Описание местоположения	Товарищеский	Петроградская,	Ударников, 16	Новгородская,

	проспект, 20/276	Большой пр., д 53		8
Размер земельного участка, кв.м.	600	282	1 800	
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	9 793,3	11 256,7	11 636,1	
Стоимость земельного участка	5 875 973	3 174 376	20 944 964	
Цена оферты, руб.	99 000 000	150 000 000	370 000 000	
Стоимость аналога без учёта ЗУ	93 124 027	146 825 624	349 055 036	
Площадь, кв.м.	690,0	1 000,0	2 100,0	298
Цена оферты кв.м., руб.	134 962	146 826	166 217	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,92	0,92	0,92	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	8%	8%	8%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчёта	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчёта	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	19.07.2016	07.07.2016	03.06.2016	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Тип объекта	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее
Поправка на тип объекта	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Местоположение	до метро 1200 м.	до метро 1000 м.	до метро 2300м.	до метро 3200 м.
Поправка на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв.м.	300-1000	>1000	>1000	100-300
Поправка на размер общей площади	1,08	1,14	1,14	
Скорректированная цена кв.м., руб.	134 099	153 991	174 328	
Величина поправки, %	8%	14%	14%	
Назначение	торгово- офисное	торгово- офисное	торгово- офисное	производственн ое
Поправка на назначение	0,60	0,60	0,60	
Приведенная стоимость 1 кв.м., руб.	80 782	92 765	105 017	
Величина поправки, %	40%	40%	40%	
Качество отделки	стандартный ремонт	стандартный ремонт	ремонт класса "люкс"	стандартный ремонт
Поправка на качество отделки	1,00	1,00	0,82	
Скорректированная цена кв.м., руб.	80 782	92 765	86 114	
Величина поправки, %	0%	0%	18%	
Сумма корректировок, %	56%	62%	80%	
Удельный вес аналога	0,384	0,347	0,269	1,00
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м.	31 046,92	32 188,71	23 137,20	
Средневзвешенная стоимость одного кв.м. улучшения, руб.				86 372,84
Рыночная стоимость улучшения с общепринятым округлением без учёта прав на земельный участок, руб.				25 739 000

Определение корректировок к таблице 19:

- *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. как правило цена оферты изначально несколько завышена на т.н. «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга» или «срочно». Кроме того в эту цену могут быть «заложены»

комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании табл. 6.1.1 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014) равной 8%. Так как объект оценки расположен в Центральном районе на красной линии, местоположение очень удачное.

- *Условия продажи.* По всем сравниваемым аналогам условия продажи - переход полного права собственности по договору купли-продажи. Корректировка отсутствует.
- *Условия расчёта.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректировка отсутствует.
- *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все аналоги актуальны на дату оценки. Корректировка отсутствует.
- *Месторасположение.* Аналоги и объект оценки находятся в одном городе Санкт-Петербург не рядом с метро (на удаленном расстоянии), в местах, сопоставимых по привлекательности для размещения торговых помещений. Корректировка отсутствует.
- *Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция: чем больше размер общей площади, тем меньше стоимость одного кв.м. Объекты-аналоги имеют отличную площадь от объекта оценки. Корректировка проводится на основании табл. 8.1.1 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014).
- *Качество отделки.* Все аналоги, как и объект оценки, имеют хороший ремонт, кроме аналога № 3 у которого ремонт класса «Люкс». Корректировка принята на основании табл. 8.2.2 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014) равной 0,82.
- *Тип объекта.* Аналоги отдельно стоящие здания, как и объект оценки. Корректировка отсутствует.
- *Назначение.* Все объекты – аналоги торгово-офисные здания, а объект оценки производственный корпус. Корректировка принята на основании табл. 9.1.3 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашиникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014) равной 1/1,66.

Таблица 19.

Расчёт рыночной стоимости улучшения без учёта прав на земельный участок сравнительным подходом литера Е

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Местонахождение	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург
Описание местоположения	Товарищеский проспект, 20/276	Петроградская, Большой пр., д 53	Ударников, 16	Новгородская, 8
Размер земельного участка, кв.м.	600	282	1 800	
Стоимость 1 кв.м. земельного участка	9 793,3	11 256,7	11 636,1	
Стоимость земельного участка	5 875 973	3 174 376	20 944 964	
Цена оферты, руб.	99 000 000	150 000 000	370 000 000	
Стоимость аналога без учёта ЗУ	93 124 027	146 825 624	349 055 036	
Площадь, кв.м.	690,0	1 000,0	2 100,0	634,5
Цена оферты кв.м., руб.	134 962	146 826	166 217	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,92	0,92	0,92	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	

Величина поправки, %	8%	8%	8%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Условия расчёта	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчёта	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Дата оферты (продажи)	19.07.2016	07.07.2016	03.06.2016	
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Тип объекта	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее	отдельно стоящее
Поправка на тип объекта	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Местоположение	до метро 1200 м.	до метро 1000 м.	до метро 2300м.	до метро 3200 м.
Поправка на местоположение	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	135 080	152 919	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	
Диапазон, в который попадает общая площадь, кв.м.	300-1000	>1000	>1000	300-1000
Поправка на размер общей площади	1,00	1,06	1,06	
Скорректированная цена кв.м., руб.	124 165	143 184	162 095	
Величина поправки, %	0%	6%	6%	
Назначение	торгово-офисное	торгово-офисное	торгово-офисное	производственное
Поправка на назначение	0,60	0,60	0,60	
Приведенная стоимость 1 кв.м., руб.	74 798	86 256	97 647	
Величина поправки, %	40%	40%	40%	
Качество отделки	стандартный ремонт	стандартный ремонт	ремонт класса "люкс"	стандартный ремонт
Поправка на качество отделки	1,00	1,00	0,82	
Скорректированная цена кв.м., руб.	74 798	86 256	80 071	
Величина поправки, %	0%	0%	18%	
Сумма корректировок, %	48%	54%	72%	
Удельный вес аналога	0,392	0,348	0,261	1,00
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м.	29 287,48	30 004,14	20 866,17	
Средневзвешенная стоимость одного кв.м. улучшения, руб.				80 157,78
Рыночная стоимость улучшения с общепринятым округлением без учёта прав на земельный участок, руб.				50 860 000

7.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки был выполнен расчёт только по сравнительному подходу. В этом случае итоговое согласование результатов оценки не требуется.

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен в ниже таблице.

Таблица 20.

Расчёт итоговой величины рыночной стоимости

Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.			Удельный вес, %			Рыночная стоимость, руб.
	Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
Здание автомобильно-технического центра «Смолянинский» (Лит. А)	-	130 125 000	-	0	100	0	130 125 000
Склад, гараж (Лит. Б)	-	32 544 000	-	0	100	0	32 544 000
Столярный цех (Лит. В)	-	25 739 000	-	0	100	0	25 739 000
Сушило распиловочное здание (Лит. Е)	-	50 860 000	-	0	100	0	50 860 000
Земельный участок, с кадастровым номером 78:31:1431:7	-	57 824 000	-	0	100	0	57 824 000
ИТОГО с общепринятым округлением:							297 092 000

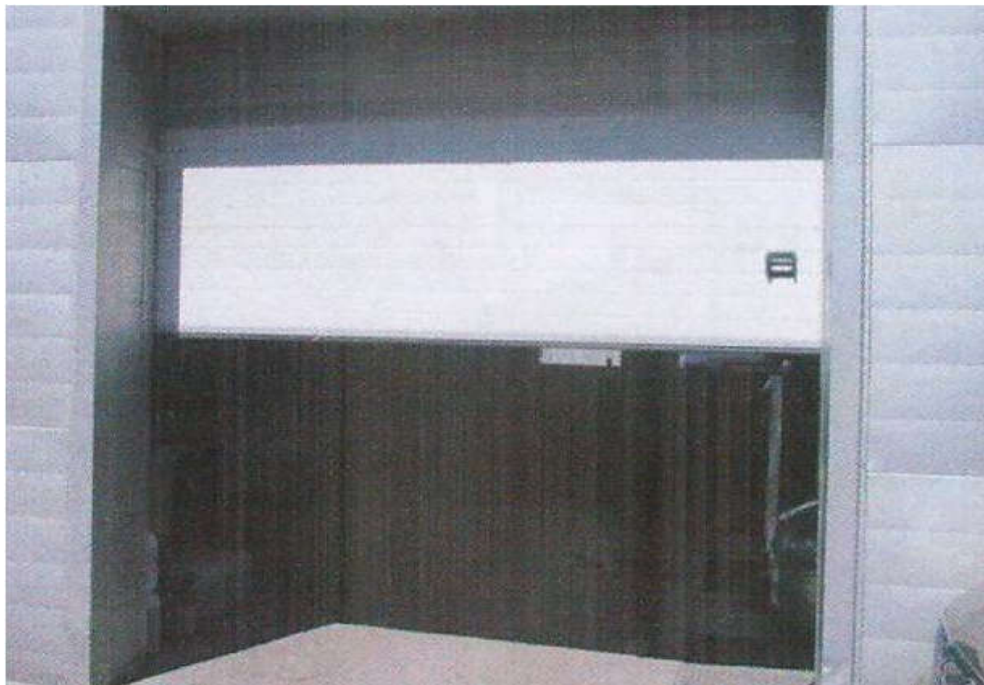
***Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки,
по правилам округления, составляет
297 092 000 (Двести девяносто семь миллионов девяносто две тысячи) рублей.***

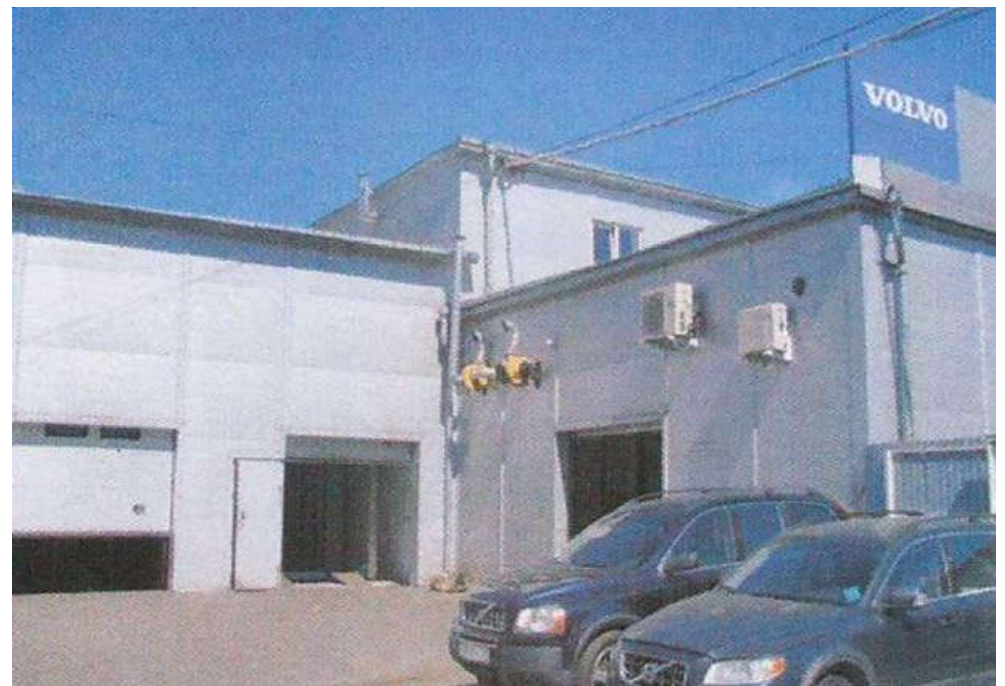
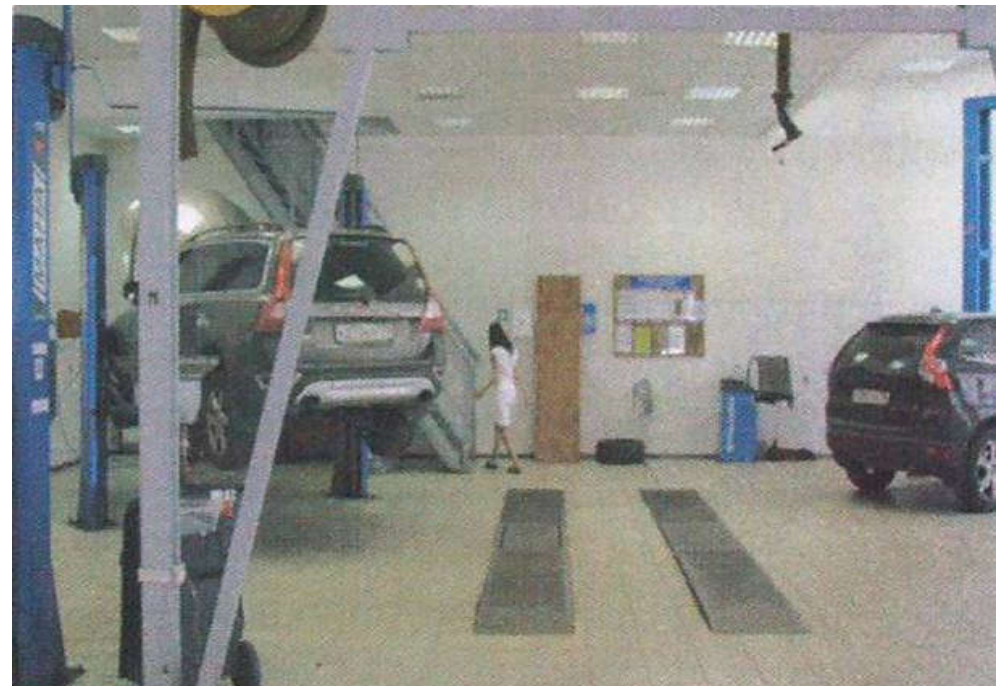
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7
3. Справочник оценщика недвижимости. Том 1,2,3. (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014)
4. Прочие Интернет-ресурсы.

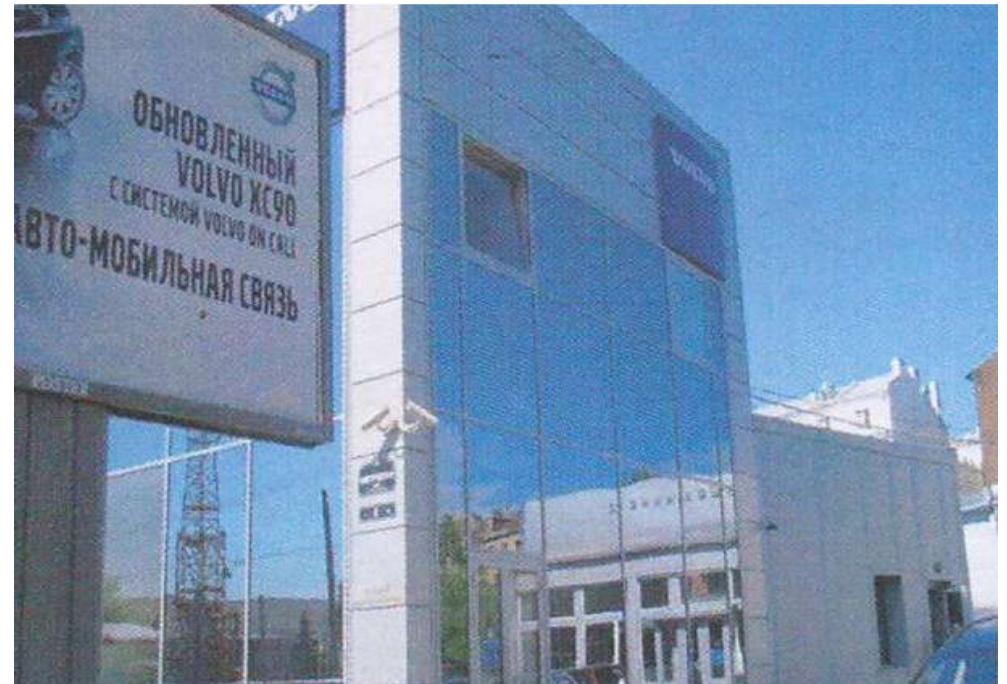
ПРИЛОЖЕНИЯ



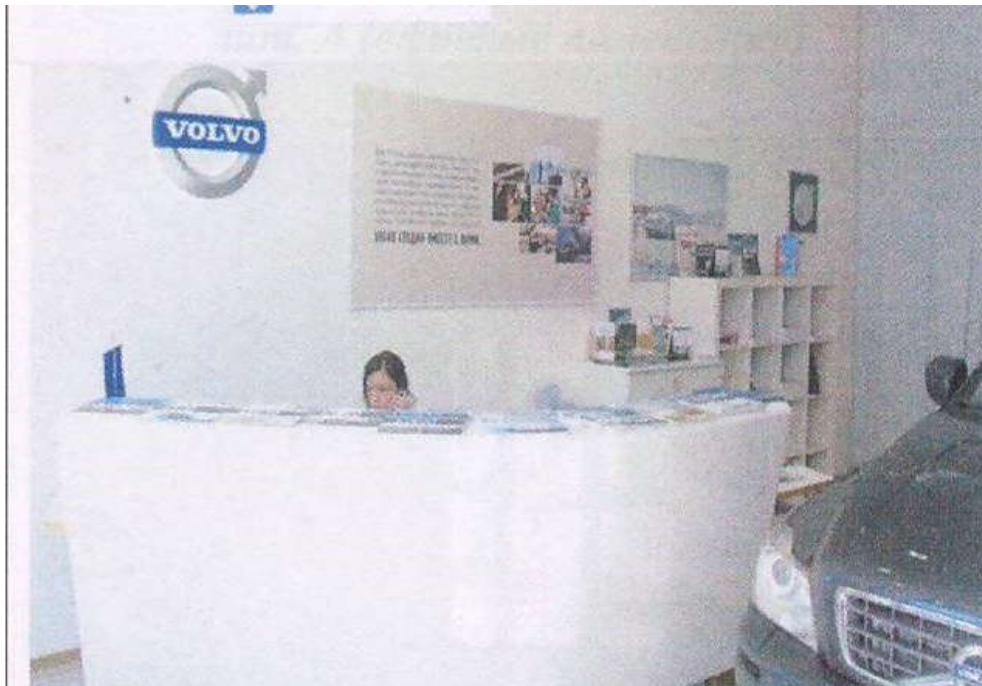


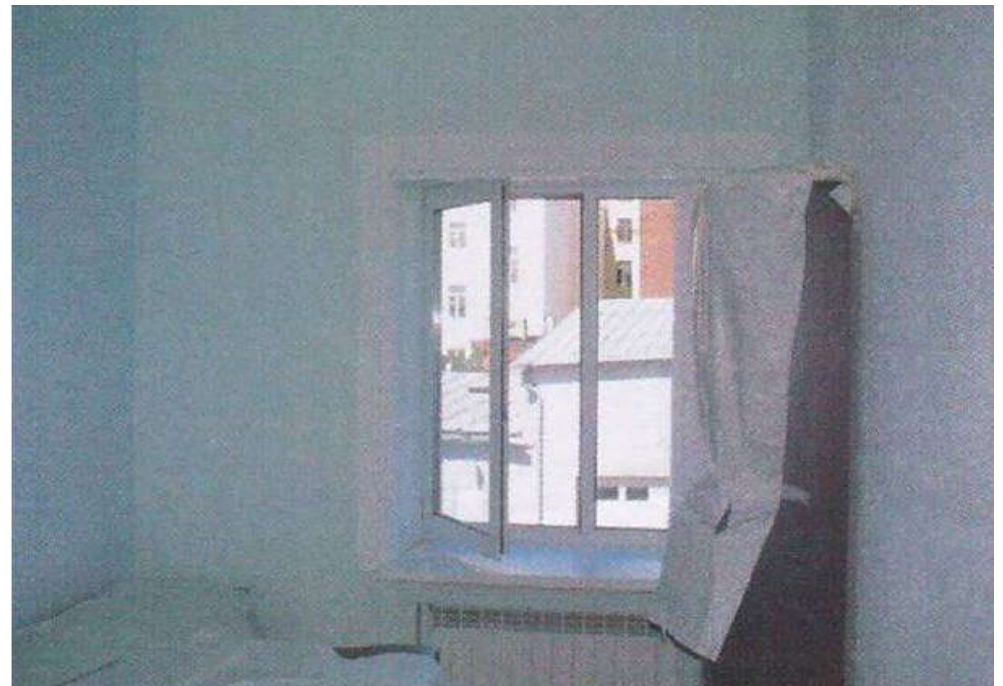




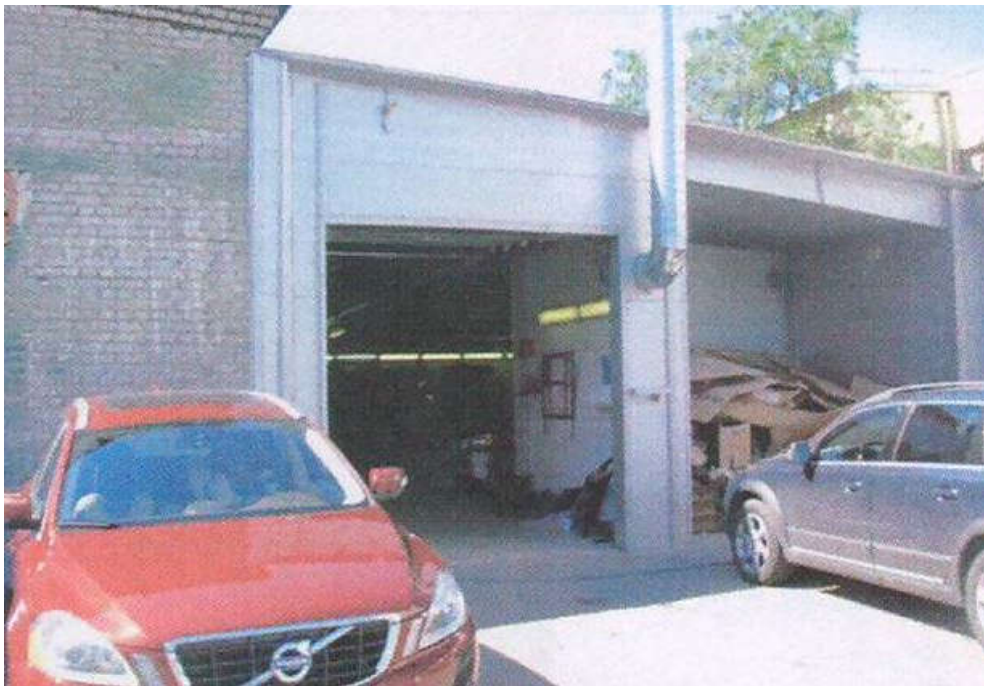
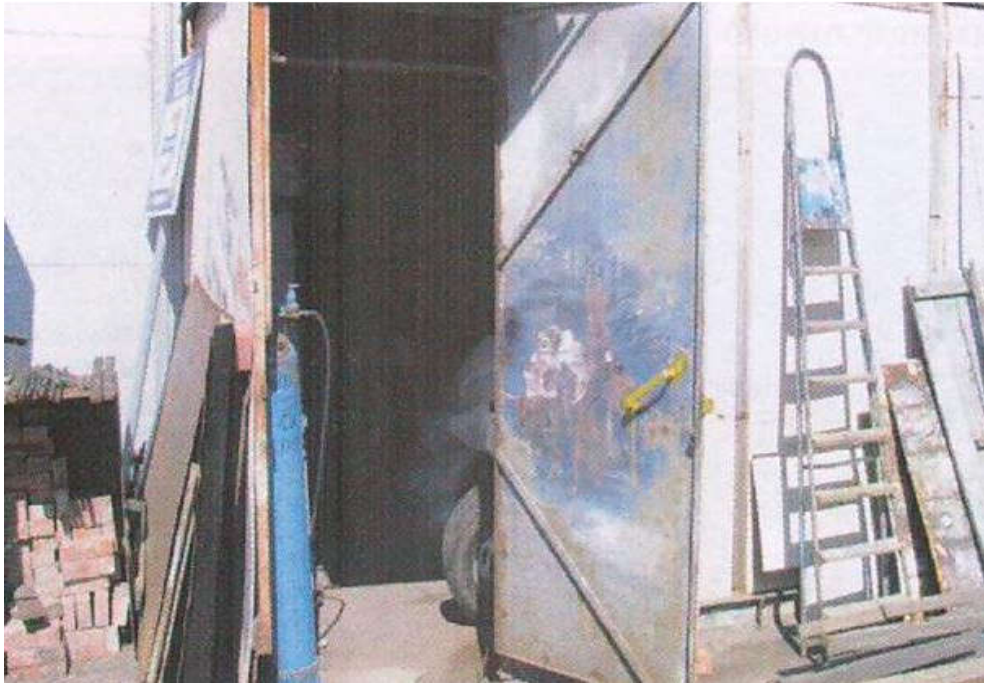












Дополнительное соглашение № 20/ДС-05610/006
к договору аренды земельного участка с множественностью лиц со стороны арендатора
№ 20/ЗД-05610 от 17 июля 2003г.

31 марта 2008г.

Санкт-Петербург

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга, действующий в соответствии с Положением о Комитете и именуемый в дальнейшем "Арендодатель", в лице начальника отдела Управления (агентства) недвижимого имущества Центрального района Артамонова Николая Петровича, действующего на основании доверенности от 28.01.2008 № 1542-42, с одной стороны, и Закрытое акционерное общество "Ремонтно-строительное предприятие Центрального района", именуемое в дальнейшем "Арендатор", в лице генерального директора Медведкина Леонида Николаевича, действующего на основании устава, с другой стороны (далее - Стороны), на основании распоряжения Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 09.07.2007 № 907-рк, Кадастрового плана земельного участка от 29.08.2007 № 78:31:1431:7, в результате слияния земельных участков с кадастровыми номерами 78:1431:2 и 78:1431:3 пришли к обоюдному соглашению о внесении следующих дополнений и изменений в вышеназванный договор аренды земельного участка с множественностью лиц со стороны арендатора:

1. Изложить п.п. 1.1., 1.3., 2.2., 3.4., 3.7., 3.9. раздела 1, 2, 3 Договора в следующей редакции:

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает и использует на условиях аренды совместно с другими собственниками (пользователями) части здания, сооружения, именуемыми в дальнейшем Соарендаторами, расположенного на этом земельном участке, (далее - Объект), земельный участок Зона 5, кадастровый номер 78:31:1431:7, находящийся по адресу: г.Санкт-Петербург, Новгородская улица, д. 8, литера А, площадью 5462 (пять тысяч четыреста шестьдесят два) кв. м., именуемый в дальнейшем "Участок".

1.3. Участок предоставляется для использования под столярную, сварочную мастерские, административные помещения, ТП, мусоросборник, авторемонтные боксы, автомойку, складские помещения, открытые площадки для хранения автотранспорта, строительство и реконструкция нежилых объектов, рекламный щит, автостоянки на закрытой территории с ограниченным доступом (код - 3.2 , 6.2 , 7.2 , 11.2 , 11.5 , 12.1 , 14.1 , 18.0).

2.2. На участке имеются:

а) здания, согласно кадастровому плану
(здания, сооружения, коммуникации, в т.ч. подземные и их характеристики)

б) -----

(природные и историко-культурные памятники)

в) Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга - 5462 кв.м.

Зона градостроительных ограничений - 2972 кв.м.

Зона магистральных сетей электроснабжения - 453 кв.м.

Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений - 385 кв.м.

Зона магистральных сетей теплоснабжения - 967 кв.м.

Зона магистральных сетей водоснабжения - 70 кв.м.

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

3.4. Величина квартальной арендной платы за Участок, выраженная в условных единицах (У.Е.), устанавливается пропорционально доле Арендатора в здании (сооружении), которая исчисляется как соотношение площади принадлежащих Арендатору на праве собственности помещений в здании (сооружении) к общей площади здания (сооружения), и составляет: **8491.194 (восемь тысяч четыреста девяносто одна целая и сто девяносто четыре тысячных) У.Е.** Стоимость аренды 1 кв. м в год составляет: **6.463 У.Е.**

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 (при поквартальном перечислении арендной платы), за январь (при ежемесячном перечислении арендной платы) до 31 января.

3.9. 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 83011105022020000120 Код ОКАТО: 40298564000.

II. Исключить из раздела 3 Договора п. 3.8.

III. Дополнить разделы 2, 4 и 7 Договора п.п. 2.3., 4.3.12, 4.4., 7.4., 7.5., 7.6.

2.3 Арендатор не вправе без согласия Арендодателя возводить на Участке здания, сооружения и иные объекты недвижимого имущества.

4.3.12. При использовании Участка соблюдать установленные законодательством Российской Федерации и (или) Санкт-Петербурга требования, а также выполнять предписания уполномоченных контрольных и надзорных органов об устранении нарушений, допущенных при использовании Участка.

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.

7.4. В случае передачи Объекта в залог одновременно подлежит передаче в залог и право аренды Участка, на что не требуется дополнительного согласия Арендодателя.

7.5. 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 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", не возникает.

7.6. 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 выполнения Арендатором предусмотренной договором купли-продажи Участка обязанности по оплате цены продажи Участка и поступления денежных средств на счет, соответствующий установленному коду бюджетной классификации.

IV. Арендатор обязан в месячный срок с момента подписания настоящего Соглашения предоставить Арендодателю ведомость инвентаризации земельного участка по функциональному использованию территории, выполненную отделом землеустройства Городского управления инвентаризации и оценки недвижимости (ГУИОН). При изменении функционального использования и размера арендной платы в соответствии с ведомостью инвентаризации, Арендатор обязан заключить дополнительное соглашение об изменении

функционального использования и размера арендной платы, распространив условия действия с 31.03.2008г.

V. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью договора аренды земельного участка с множественностью лиц со стороны арендатора № 20/ЗД-05610 от 17 июля 2003г., распространяется на правоотношения сторон, возникшие с 31 марта 2008г., и вступает в силу с момента его государственной регистрации.

Приложение:

1. Кадастровый план земельного участка
2. Справка о размере доли земельного участка КЗРиЗ СПб № 54 от 31.03.2008г.
3. Расчет арендной платы

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН:

Арендодатель:

Комитет по управлению городским имуществом Санкт-Петербурга

191060, Санкт-Петербург, Смольный
ИНН 7832000076

Адрес для направления корреспонденции:

Управление (агентство) недвижимого имущества Центрального района, 191023, г.Санкт-Петербург, Гороховая улица, д. 32/5
Телефон: 576-39-29 Факс: 576-39-19

Арендатор

Закрытое акционерное общество "Ремонтно-строительное предприятие Центрального района", зарегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 24.07.1995г. № 21805, свидетельство о регистрации от 24.07.1995г. № 15461, перерегистрированное решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 18.10.1996 г. № 54122, с изменениями, зарегистрированными решением Регистрационной Палаты Санкт-Петербурга от 23.04.2002 г. № 272128, зарегистрировано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Центральному району Санкт-Петербурга, свидетельство о регистрации от 13.11.2002 г. регистрационный номер 1027809211209
ИНН 7825674892

Юридический адрес: 193144, г.Санкт-Петербург, Новгородская улица, д. 8

Фактический адрес: 193144, г.Санкт-Петербург, Новгородская улица, д. 8

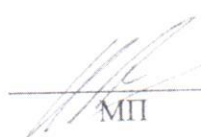

р/с № 40702810028000001295 к/с № 30101810200000000791

БИК: 044030791 в ОАО "Банк ВТБ Северо-Запад" Смольнинский филиал

Телефон: 274-52-62 Факс: 274-52-67

Подписи сторон:

От Арендодателя
Начальник отдела Управления (агентства)
Артамонов Н. П.


МП 

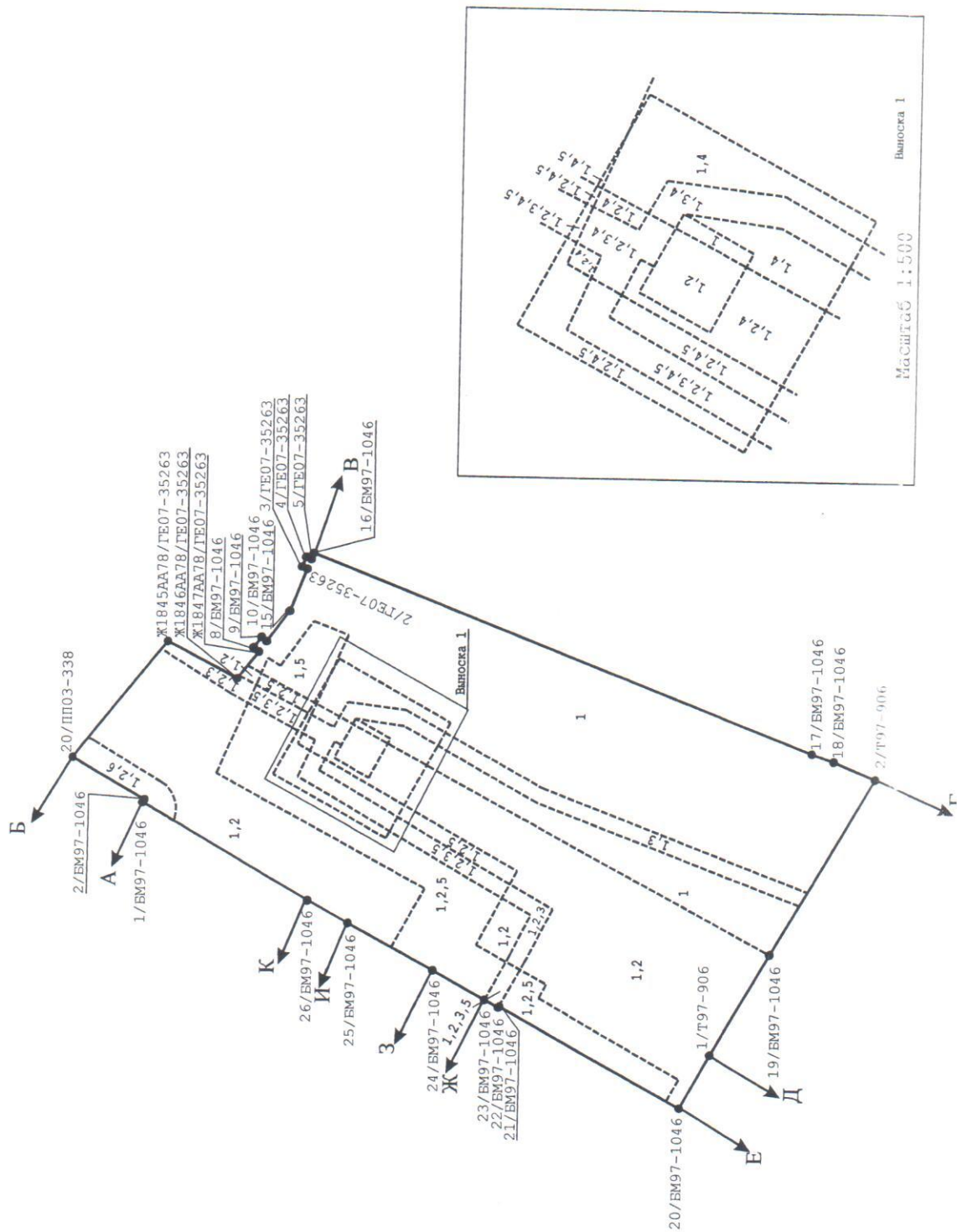
От Арендатора
Генеральный директор
Медведкин Л.Н.


М.П. 

КАДАСТРОВЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Местоположение: г. Санкт-Петербург, Новгородская улица, дом 8, литера А
 Категория земель: земли населенных пунктов
 Разрешенное использование (назначение): для размещения административно-управленческих и общественных объектов
 Способ образования: первичное формирование, слияние, разделение, иные способы
 Площадь: 5462 кв.м

Кадастровый номер: 78:31:1431: 7
 Предыдущий кадастровый номер: 78:1431:2, 78:1431:3



Масштаб 1:1000

Описание границ земельного участка:

от А до Б земли, не прошедшие кадастровый учёт
от Б до В земли общего пользования
от В до Г земли общего пользования
от Г до Д земельный участок 78:1431:1
от Д до Е земли, не прошедшие кадастровый учёт
от Е до Ж земли, не прошедшие кадастровый учёт
от Ж до З земли, не прошедшие кадастровый учёт
от З до И земли, не прошедшие кадастровый учёт
от И до К земли, не прошедшие кадастровый учёт
от К до А земли, не прошедшие кадастровый учёт

Части земельного участка с особым режимом использования:

Учетный номер части	Наименование части земельного участка с особым режимом использования	Площадь (кв.м)
1	Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга	5462
2	Зона градостроительных ограничений	2972
3	Зона магистральных кабелей электроснабжения	453
4	Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений	385
5	Зона магистральных сетей теплоснабжения	967
6	Зона магистральных сетей водоснабжения	70

Особые отметки:



Начальник Центрального районного
отдела Комитета по земельным ресурсам и
землеустройству Санкт-Петербурга
Виджиева Ф.Б.

17 июля 2007 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ И
ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Центральный районный отдел

Невский пр., д. 176, ком. 121; Санкт-Петербург, 191167
Телефон 274-67-00, факс (812) 274-67-00
E-mail survey@kzr.spb.ru http://www.kzr.spb.ru
СКПО 59506597 ОКОГУ 23240 ОГРН 1037843006431
ИНН/КПП 7825493504/784201001

На № 31.03.2008 № 54
от _____

СПРАВКА
о размере доли земельного участка

Доля земельного участка: Закрытого акционерного общества
«Ремонтно-строительное предприятие Центрального района»
по адресу: г. Санкт-Петербург, Новгородская улица, дом 8, литера А
Кадастровый номер: 78:31:1431:7
составляет: 5255 (пять тысяч двести пятьдесят пять) кв. м.

$$S \text{ доли} = 5462 - 207 = 5255 \text{ кв. м}$$

где: 1. Площадь земельного участка по кадастровому плану - 5462 кв. м.
2. Площадь доли земельного участка ООО «Сатурн» - 207 кв. м.

Расчет произведен в соответствии с проведенным государственным кадастровым учетом земельного участка, Соглашением о распределении долей земельного участка и порядке использования территории от 30.06.2003 и письмом ООО «Сатурн» от 27.03.2008 № 07/03.

Начальник
районного отдела



/Ф. Б. Биджиева/

РАСЧЕТ

арендной платы за земельный участок

№ доп соглашения № 006

от 31.03.2008

к договору № 20/ЗД-05610

от 17.07.2003

Арендатор: Закрытое акционерное общество "Ремонтно-строительное предприятие Центрального района"

Арендатор:

Адрес земельного участка:

г. Санкт-Петербург, Новгородская улица, д. 8, литера А

Площадь участка на основании:

Кадастровый план земельного участка, Справка КЗРиЗ о доле земельного участка составляет: 5255.00 кв.м. (пять тысяч двести пятьдесят пять кв.м.)

№	Зона	Код	Площадь в кв.м.	Площадь ЗСРиЗ	Ставка кв.м. в год	Коэффициенты										Квартальная арендная плата	
						К1	К2	К3	К4	К5	К6	К7	К8	К9	К10		
1	Зона 5	3.2	313.0000	0	5.652	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000	1.000	1.000	1.00	1.00	442.269
2	Зона 5	3.2	840.9000	0	5.652	1.00	1.00	1.00	1.00	0.830	1.00	1.000	1.000	1.000	1.00	1.00	986.199
3	Зона 5	6.2	798.0000	0	1.130	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000	1.000	1.000	1.00	1.00	225.435
4	Зона 5	7.2	34.7000	0	11.305	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000	1.000	1.000	1.00	1.00	98.071
5	Зона 5	11.2	82.4000	0	0.565	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000	1.000	1.000	1.00	1.00	11.639
6	Зона 5	11.5	490.0000	0	2.826	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000	1.000	1.000	1.00	1.00	3.864.304
7	Зона 5	12.1	1.823.0000	0	8.479	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000	1.000	1.000	1.00	1.00	54.580
8	Зона 5	14.1	1.7000	0	128.424	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000	1.000	1.000	1.00	1.00	2.462.512
9	Зона 5	18.0	871.3000	0	11.305	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	1.00	1.000	1.000	1.000	1.00	1.00	8.491.194
Итого:			5.255.00														

Итого: восемь тысяч четыреста девяносто одна целая и сто девяносто четыре тысячных У.Е.

Стоимость аренды одного кв.м. в год составляет: шесть целых и четыреста шестьдесят три тысячных У.Е.

на данном земельном участке иная деятельность не осуществляется.

Дата расчета: 31.03.2008

Расчет арендной платы произвел:



Маслова Е.А.

ПЕТЕРБУРГ

Санкт-Петербург

12 МАЙ 2014

Я, Демидова Нина Анатольевна, нотариус нотариального округа Санкт-Петербург, свидетельствую верность этой копии с подлинником документа. В последнем подчисток, приписок, зачеркнутых слов и иных неоговоренных исправлений или каких-либо особенностей нет.

регистрировано в реестре за № 0-9165
исполнено по тарифу: 160 руб. 00 коп.



Итого в настоящем документе

2/ссылка

Нотариус

Демидова Н.А.





МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

повторное, взамен свидетельства: серия 78-АГ №145679, дата выдачи 07.12.2007
Дата выдачи: Санкт-Петербург 14.08.2015

Документы-основания: • Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре
Санкт-Петербурга №211-с от 09.11.2005

- Разрешение на строительство №16866.1 с-2005 от 22.11.2006
- Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №1618 в-2006 от 28.12.2006

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Ремонтно-строительное
предприятие Центрального района", ИНН: 7825674892, ОГРН: 1027809211209

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:31:0001431:3149

Объект права: торгово-выставочный зал, офис, нежилое, площадь 1 016,2 кв.м., этаж: 1-2,
адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Новгородская улица, д.8, лит.А,
пом.2ЛК,1Н,3Н,4Н,6Н,7Н,8Н,9Н,11Н

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "19"
ноября 2007 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0310/2007-417

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

78-78-01/0310/2007-417

Иванов К.А.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства: серия 78-АД № 992289, дата выдачи 16.07.2010

Дата выдачи:

17.02.2015

Документы-основания: • Договор выкупа имущества №5931 от 22.01.1996 Фонд имущества Санкт-Петербурга

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Ремонтно-строительное предприятие Центрального района"

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:31:0001431:3004

Объект права: Склад, гараж, назначение: Нежилое, общая площадь: 406 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Новгородская улица, д.8, лит.Б

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека, последующая ипотека, последующая ипотека, последующая ипотека, последующая ипотека

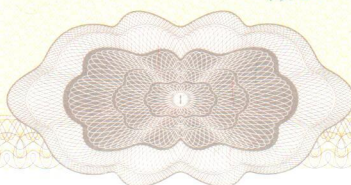
О чем в реестровой книге КЗРиЗ в разделе 2, подразделе 2-II "30" января 1997 года сделана запись регистрации № 1

Государственный регистратор

(подпись, м.п.)



78 - А З 652980





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства: серия 78-АД № 992290, дата выдачи 16.07.2010

Дата выдачи:

17.02.2015

Документы-основания: • Договор выкупа имущества №5931 от 22.01.1996 Фонд имущества Санкт-Петербурга

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Ремонтно-строительное предприятие Центрального района"

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:31:0001431:3003

Объект права: Столярный цех, назначение: Нежилое, общая площадь: 298 кв.м , адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Новгородская улица, д.8, лит.В

Существующие ограничения (обременения) права: аренда, ипотека, последующая ипотека, последующая ипотека, последующая ипотека, последующая ипотека

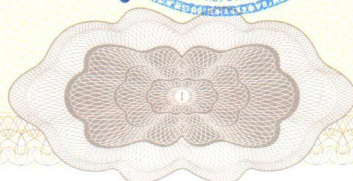
О чем в реестровой книге КЗРиЗ в разделе 2 подразделе 2-II "30" января 1997 года сделана запись регистрации № 1

Государственный регистратор

(подпись, М.П.)



78 - А З 652982





СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Повторное, взамен свидетельства: серия 78-АД № 054373, дата выдачи 08.05.2009

Дата выдачи:

17.02.2015

Документы-основания: • Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре
№111-с от 20.07.2004

• Акт государственной приемочной комиссии от 31.05.2006

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Ремонтно-строительное
предприятие Центрального района", ИНН: 7825674892, ОГРН: 1027809211209, дата
гос.регистрации: 24.07.1995, наименование регистрирующего органа: Регистрационной
палатой Администрации Санкт-Петербурга, КПП: 783501001; адрес (место нахождения) иного
органа или лица, имеющих право действовать от имени юридического лица без доверенности:
г.Санкт-Петербург, Новгородская улица, дом 8

Вид права: Собственность

Кадастровый(условный) номер: 78:31:0001431:3014

Объект права: Нежилое здание, назначение: Нежилое, этажность: 1-2, общая площадь: 634,5
кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Новгородская улица, д.8. лит.Е

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, последующая ипотека,
последующая ипотека, последующая ипотека, последующая ипотека

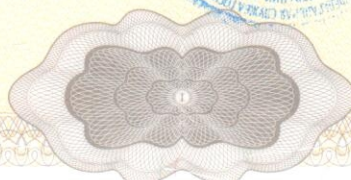
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08"
мая 2009 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0122/2009-361

Государственный регистратор

(ПОДПИСЬ, М.П.)



78 - А З 652981



Санкт-Петербург
ГУП "Городское управление инвентаризации
и оценки недвижимости"

Проектно-инвентаризационное бюро
Центрального района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение/часть строения
1-Н, 3-Н, 4-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 11-Н, 2ЛК

город	Санкт-Петербург
район	Центральный
улица	Новгородская улица
д о м	8 корпус -
литера	"А"

Характеристики и границы объекта
не изменены

№ пом. (части): 2ЛК, 1Н, 3Н, 4Н, 6Н, 7Н, 8Н, 9Н, 11Н

« 05 » апреля 2007 г.

Исполнитель: млт. Григорьев *[подпись]*
(должность, ФИО, подпись)

Квартал № 1431
Инв.дело № 31/6-а

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О НЕЖИЛОМ СТРОЕНИИ.

Назначение: *Нежилое*

Использование: *Прочее*

Этажность: *2*, кроме того, имеется:

Год постройки: *1965*

Год проведения капитального ремонта / реконструкции: *2006*

Площадь застройки: *872.0* кв.м

Объем строения : *7389* куб.м

Общая площадь строения: *1352.2* кв.м

Примечание:

II. СВЕДЕНИЯ О ПОМЕЩЕНИИ (ЧАСТИ СТРОЕНИЯ).

Помещение (часть строения в составе помещений) *1-Н, 3-Н, 4-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 11-Н, 2ЛК*

Использование: *Торговое, Прочее, Учрежденческое, Лестничная клетка*

Этаж: *1-2*

Объем помещения (части строения): *5583* куб.м

Общая площадь помещения (части строения): *1016.2* кв.м

Описание конструктивных элементов:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание Конструктивных элементов	
	Фундамент	<i>сборный железобетонный ленточный</i>	
2	Стены	<i>кирпичные</i>	
3	Перегородки	<i>гипсокартонные по металлическому каркасу с утеплителем</i>	
4	Перекрытия	<i>сборные железобетонные плиты по железобетонным балкам</i>	
5	Крыша	<i>толь на мастике по железобетонным плитам</i>	
6	Полы	<i>из керамической плитки</i>	
7	Проемы оконные	<i>из металлопластика</i>	
8	Проемы дверные	<i>металлические; металлопластиковые; деревянные</i>	
9	Отделочные работы	<i>подшивные потолки; оклейка простыми обоями; окраска</i>	
10	Благоустройство	<i>Центр. отопление</i>	<i>от ТЭЦ</i>
		<i>Электроосвещение</i>	<i>скрытая проводка</i>
		<i>Телефон</i>	<i>открытая проводка</i>
		<i>Вентиляция</i>	<i>естественная; приточно-вытяжная</i>
11	Прочие работы	<i>лестницы сборные железобетонные</i>	
Приведенный процент износа: <i>10%</i>			

Прошнуровано,
пронумеровано,
скреплено печатью

3 (три) лист
« 14 » 04 2010

Начальник филиала
ГУП «ГУИОН» ПИБ
Центрального района
М.п.



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ"

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Центрального района

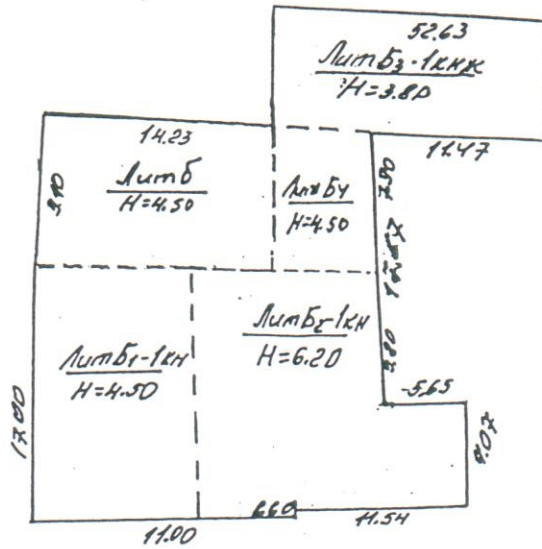
ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание -
район **Центральный**
город **Санкт-Петербург**
улица (пер.) **Новгородская улица, дом 8, литера Б**

Планировка по состоянию на 13.11.2006г.

Квартал № **1431**
Инвентарный № **31/6-а**

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Новгородская ул.



Масштаб 1:500

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Б
Группа капитальности: I

Год постройки: 1965
Вид внутренней отделки:

Число этажей: 1
простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес	
1	2		3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты		железобетонный	Мелкие трещины в цоколе	8		8	15	1.20	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены		кирпичные	Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами или выветривание швов	31		31	20	6.20	
	б. Перегородки		кирпичные	Волосные трещины в местах сопряжения перегородок с потолками				20		
3	Перекрытия	чердачное								
		междуэтажное	сборные железобетонные плиты	Незначительные смещения плит относительно друг друга по высоте; местами неровности потолка; отслоение выравнивающего слоя	17		17	20	3.40	
		надподвальное								
4	Крыша		рубероид на мастике	Вздутия поверхности и повреждения верхнего слоя местами	7		7	25	1.75	
5	Полы		бетонные	Стертости в ходовых частях	9		9	30	2.70	
6	Проемы	Оконные	деревянные	Оконные переплеты разошлись	8		8	25	2.00	
		Дверные	деревянные	Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки				25		
7	Внутр. отделка		окраска масляная; известковая окраска	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и подтеки	4		4	25	1.00	
	а.									
	б.									
	Наружн. отделка архитектур. оформ.									
	а.									
	б.									
8	Санитарно-технические устройства	Отопление	от ТЭЦ	Капельные течи в местах нарезки арматуры				25		
		Водопровод								
		Канализация								
		Горячее водоснабжение								
		Ванны								
		Электроосвещение	скрытая проводка	Потеря эластичности изоляции проводов местами	3		3	25	0.75	
		Радио								
		Телефон								
		Вентиляция	естественная							
		Лифт								
		Сигнализация								
		Электроплиты								
		Телевидение								
Газоснабжение										
Мусоропровод										
Смотровая яма										
9	Прочие работы		железобетонные ступени	Выбоины и сколы местами в ступенях	13		13	25	3.25	
Итого					100.0		100.0		22.25	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{22.25 \times 100}{100.0} = 22.0\%$$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:

Год постройки:

Число этажей:

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Внутр. отделка	а.						
		б.						
	Наружн. отделка архитек. оформ.							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
Смотровая яма								
9	Прочие работы							
			Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа}}{\text{удельный вес (гр.7)}} \times 100 = \frac{\text{гр.9} \times 100}{100} =$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Группа капитальности:

Год постройки:
Вид внутренней отделки:

Число этажей:

	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструктивных элем.
	2	3	4	5	6	7	8	9
	Фундаменты							
	а. Наружные и внутренние капитальные стены							
	б. Перегородки							
III	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
	Крыша							
	Полы							
IV	Проемы	Оконные						
		Дверные						
V	Внутр. отделка							
	Наружн. отделка архитек. форм.							
VI	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
		Мусоропровод						
Смотровая яма								
VII	Прочие работы							
			Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\quad \times 100}{100} = \quad \%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	х			100	х			100	х	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	х			100	х			100	х	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ обр.	№ табл.	Итого	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.									Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						7	8	9	10	11	12	13	14	15					
Б	Основное строение нежилое				1.00									1.00	12.5	3277	40963	22	31951
															Всего:	40963		31951	
Стоимость в ценах 2010 года с учетом утвержденного постановления Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2009г. № 1534																4947102		3858722	

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	Метаблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	40963	31951					40963	31951
2010	4947102	3858722					4947102	3858722

« 03 » февраля 2010 г.

Исполнил Богу (Богданова И.А.)

« 03 » февраля 2010 г.

Проверил Ч (Чернышева Л.В.)

« 03 » февраля 2010 г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Центрального района (Чаузова)



ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР
Румянчева О.Н.

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР
Румянцева О.Н.

Всего пронумеровано и
прошнуровано 10 (десять) листов
«03» 02 2010г.

Начальник филиала
ФУНКЦИОНАЛ ТИБ Центрального
района Г.С. Чаузова



Справка балансовой стоимости основных средств ЗАО «РСЦ ЦР»

По данным бухгалтерского учета на «01» июля 2016 года балансовая стоимость недвижимого имущества ЗАО «РСЦ ЦР» составляет **26 583 195,86 рублей.**

Группа основных средств	Стоимость, руб.
1	2
Главный корпус Литер А	24 692 613,44
Материальный склад-гараж Литер Б	202 079,27
Столярный цех Литер В	0
Сушило распиловочное Литер Е	1 687 547,32
Трансформаторная подстанция Литер Г	955,83
Итого основных средств	26 583 195,86

Конкурсный управляющий



Панченко Д. В.

392 тыс. руб./участок

включая ВСЕ коммуникации

Участки

Ленинградская область, Ломоносовский район, поселок «Сказка»

35 км от КАД

[Все объявления в Санкт-Петербурге](#) / [Недвижимость](#) / [Земельные участки](#) / [Продам](#) / [Промназначения](#)

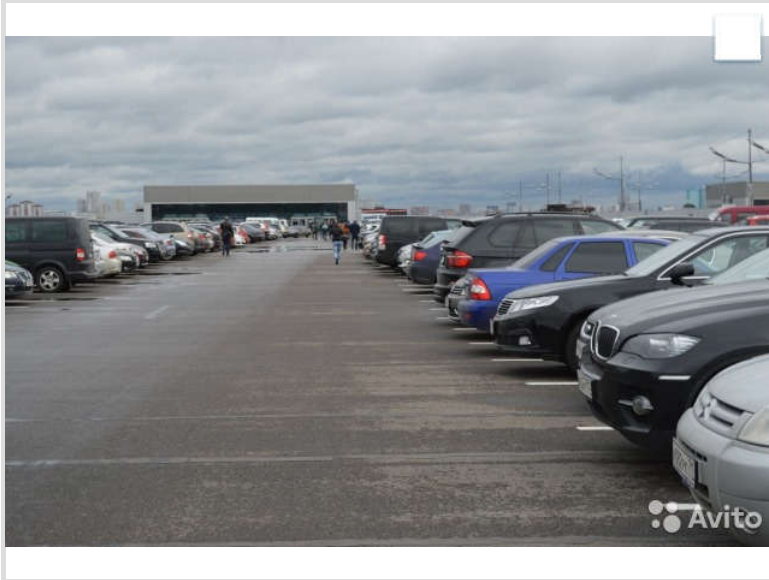
[Назад](#) [Следующее](#) →

Участок 1.33 га (промназначения)

Размещено 10 мая в 21:55.

[Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: **всего 128, сегодня 3**



Продайте участок быстрее!

- [Премиум-размещение](#)
- [Сделать VIP-объявлением](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

- [Применить пакет услуг](#)

Domofond.ru 16+

Смотри, последние этажи строят!

Тысячи новостроек на Domofond.ru

Узнать больше

Цена 178 000 000 руб. ... Купить в кредит >>

Агентство **108 УДАЧ**
на Avito с октября 2014

Контактное лицо **Армен**

[8 812 928-41-08](tel:88129284108)

[Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город **Санкт-Петербург**

Метро **Ладожская 2.4 км** **Новочеркасская 3.1 км** **Проспект Большевиков 4.1 км**

Адрес **Энергетиков пр-кт**

Продам участок 1.33 га, земли промназначения, в черте города

Продажа земельного участка 13306 кв.м., на котором располагается автосалон площадью 2800 кв.м. (шоу-рум 684 кв.м.; сервисная зона 700 кв. м.; склад запчастей 250 кв.м.; офисные помещения 630 кв.м.) Все в собственности. Выделены мощности: электричество-150 кВа, тепло договорные тепловые нагрузки 2196,6 Гкал/год (0,713 Гкал/час). Парковка для клиентов на 30 автомобилей Склад хранения на 180 автомобилей.

Номер объявления: 778451075

[Написать продавцу](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления:



Участок 24.2 сот
Площадь Воси
170 000 000 р.



Участок 24 сот
Площадь А. Н
170 000 000 р.



Участок 10 га
Волхонское шос
км
169 000 000 р.



Участок 1.1 га
Балтийска
180 000 000 р.



Участок 40.7 сот
Ладожска:
25 000 000 р.



КП "Солнечная долина"

Участки ИЖС 16 км от метро Парнас д. Скотное свет, вода,газ, охрана.

skotnoe2.ru

Avito Промо



Недвижимость в ОАЭ

Квартира в Дубае - ваш второй дом и источник дохода. От 7,5 млн рублей

ros-invest.com

Avito Промо



Как быстро построить дом?

Узнайте, как построить дом в 3 раза быстрее из блоков Porotherm

wienerberger.ru

Avito Промо



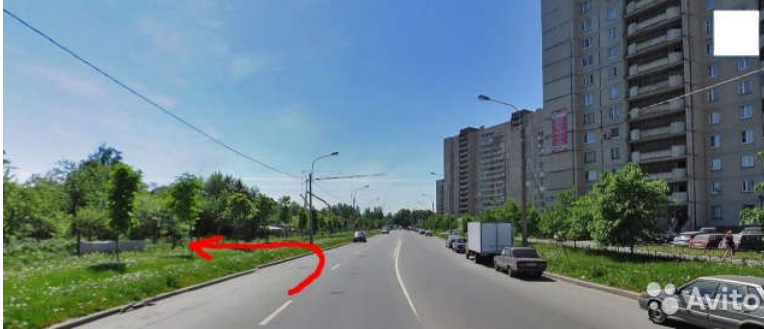
Все объявления в Санкт-Петербурге / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Промназначения

Назад Следующее →

Участок 13 сот. (промназначения)

Размещено 26 июня в 17:24. [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять объявление](#)

Просмотров: всего 303, сегодня 4



Цена 15 000 000 руб.

[Купить в кредит >>](#)

Продавец Людмила

8 905 222-08-30

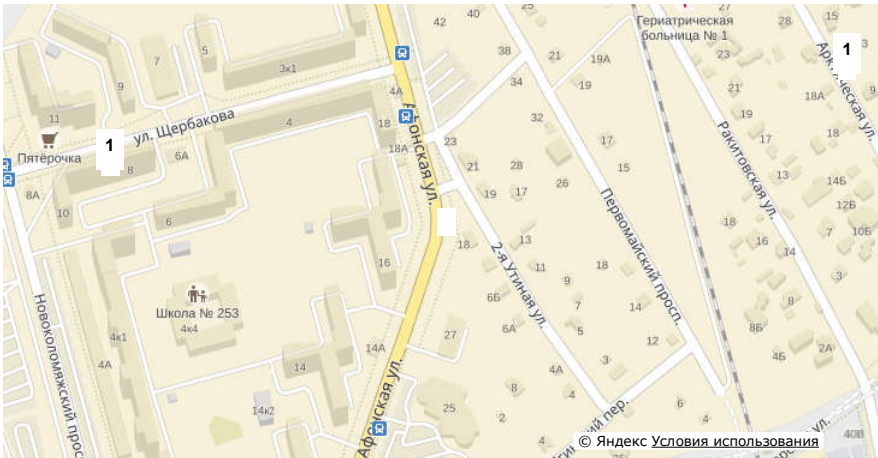
[Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Санкт-Петербург

Метро Удельная 1.4 км Озерки 1.5 км Пионерская 2.8 км

Адрес [ул Афонская](#)



Продам участок 13 сот., земли промназначения, в черте города

Коломяги. Приморский район. Продаётся участок 13 соток. ВОЗМОЖЕН ОБМЕН НА КВАРТИРУ.

Въезд с двух противоположных сторон участка. Все коммуникации: канализация, газ, электричество, водопровод, телефонная сеть. До метро Удельная 15 мин пешком или 3 мин на автомобиле.

Виды разрешенного использования участка:

Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)

Для размещения объектов розничной торговли

Для размещения крытых общественных питания

Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.)

Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)

Для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)

Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования

Для размещения религиозных объектов

Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных

Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)

Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)

Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений

Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта

Продайте участок быстрее!

[Премиум-размещение](#)

[Сделать VIP-объявлением](#)

[Выделить объявление](#)

[Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

[Применить пакет услуг](#)

lamoda СМОТРЕТЬ

БОТИНКИ

[Бесплатная доставка*](#)
*подробнее на сайте



Поликарбонат монолитный

Большой ассортимент монолитного поликарбоната по оптовым ценам.

[poly-max.com](#)

Авито Промо

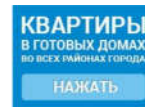


Просто Дом

Недорогие дома из бруса! Гарантия! Антисептирование бесплатно!

[prostodomspb.ru](#)

Авито Промо



впитережить

Квартиры в новых домах, во всех районах Питера!

[вседомапитера.рф](#)

Авито Промо

Номер объявления: 787043562

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления:

Участок 12 сот Приморск 15 000 000 р.	Участок 1.36 г Улица Дыбе 15 000 000 р.	Участок 100 сот Московское шос км 15 000 000 р.	Участок 30 сот Купчино 16 000 000 р.	Участок 60 сот Приозерское шо 7 км 15 000 000 р.

Яндекс.Директ

чистовая отделка цена в Уфе! Жми!

чистовая отделка цена Сниженные цены, VIP качество! Торопись! vegena-sr.ru Адрес и телефон Уфа



Поставки из Китая

Перевозки из Китая от 50 кг. Цены: от 23 руб/кг! Узнай расчет за 10 минут! vek-l.ru Адрес и телефон



Ход строительства мкр «Планета»

Новый офис продаж квартир в мкрн «Планета»! Теперь квартиры от 1 690 000! ufarplaneta.ru Адрес и телефон



ЖК «Митино О2» от Урбан Групп!

Внимание! Мы снизили цены на квартиры: до 30 июня от 2,1 млн. Скидка 20%! mitino-o2.ru Адрес и телефон

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Вакансии](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Санкт-Петербурга. Использование сайта, в том числе подана объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.





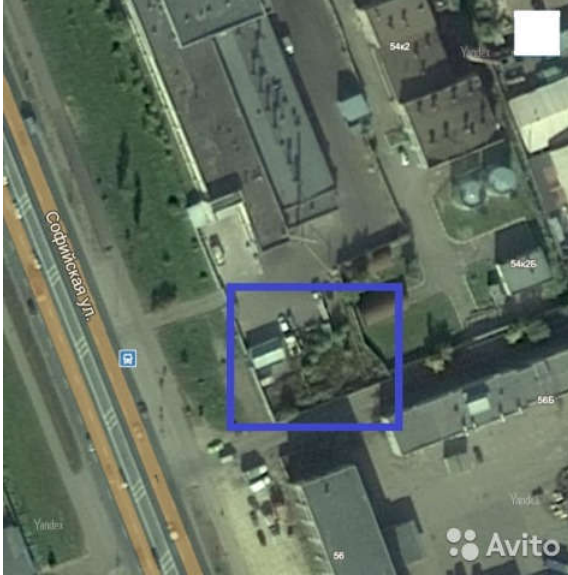
[Все объявления в Санкт-Петербурге](#) / [Недвижимость](#) / [Земельные участки](#) / [Продам](#) / [Промназначения](#)

[Назад](#) [Следующее](#) →

Участок 10 сот. (промназначения)

Размещено 20 июня в 17:03. [Редактировать](#), [закрыть](#), [поднять объявление](#)

Просмотров: **всего 776**, **сегодня 2**



Цена 17 000 000 руб. ...

[Купить в кредит >>](#)

Агентство

Даниил
на Avito с августа 2013

8 999 205-26-48

[Написать сообщение](#)

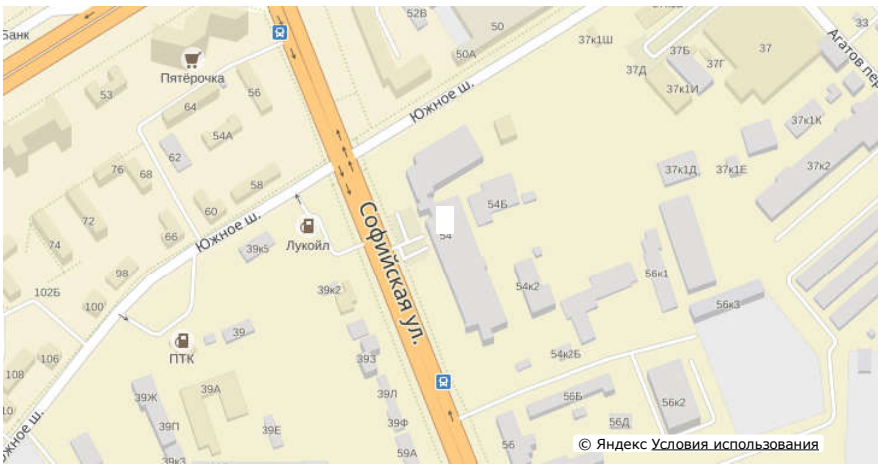
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город

Санкт-Петербург

Адрес

[Ломоносовская, Софийская ул, 54А](#)



Продам участок 10 сот., земли промназначения, в черте города

Продается земельный участок. От собственника.

Напротив АЗС "Лукойл".

Подходит под размещение автомойки,СТО, склада и пр.

Подвод воды и эдектричества возможен по договоренности.

Огромный трафик автомобилей/пешеходов.

Торг уместен в разумных пределах.

Номер объявления: 715334348

[Написать продавцу](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

Продайте участок быстрее!

[Премиум-размещение](#)

[Сделать VIP-объявлением](#)

[Выделить объявление](#)

[Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

[Применить пакет услуг](#)

tom farr

lamoda [Смотреть >](#)

ООО «КупиШуз», 117105, г.ор од Москва, Варшавское шоссе, дом 9, строение 1Б., РФ. ОГРН5107746007628



участки ижс в 5 км от спб
беспроцентная рассрочка
коммуникации

[domgektar.ru](#)

Avito Promo



Поликарбонат монолитный
Большой ассортимент монолитного поликарбоната по оптовым ценам.

[poly-max.com](#)

Avito Promo



Просто Дом

Недорогие дома из бруса! Гарантия!
Антисептирование бесплатно!

[prostodomspb.ru](#)

Avito Promo

Похожие объявления:



Участок 30 сот
Купчино
16 000 000 р.



Участок 15 сот
Чкаловска
16 000 000 р.



Участок 46 сот
Старая дере
16 500 000 р.



Участок 1.46 г
Московское шо
15 км
16 000 000 р.



Участок 1.6 г
Автово
16 000 000 р.



Самая низкая цена на 4G-смартфон с диагональю экрана 5 дюймов из представленных в «Билайн». Акция проводится с 16.05.2016 по 31.10.2016 на территории РФ (исключая ряд регионов) для абонентов предоплатной системы расчетов. Стоимость Alcatel Pixi4 5045D — 3990 руб. в комплекте с SIM-картой и ТП «Всё за 500» (с посуточным списанием абон. платы) на 4 месяца. Стоимость комплекта — 5990 руб. Стоимость смартфона не в составе комплекта — 7490 руб. Оборудование для сети «Билайн». Количество ограничено. Цены с НДС. Подробности на сайте www.beeline.ru/1A+

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Вакансии](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Санкт-Петербурга. Использование сайта, в том числе подана объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.



Экспресс Офис
ОФИСНАЯ МЕБЕЛЬ
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

Литейный пр-т, 26,
БЦ "Преображенский Двор",
1 этаж
+7 (812) 449-76-14

Все объявления в Санкт-Петербурге / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение Назад Следующее →

Торговое помещение, 690 м² от собственника

Размещено сегодня в 11:34. [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: всего 21195, сегодня 9



Продайте недвижимость быстрее!

- [Премиум-размещение](#)
- [Сделать VIP-объявлением](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

- [Применить пакет услуг](#)

lamoda НОВИНКИ

**КРОССОВКИ
МУЖСКИЕ**




ООО «КупиШуза»: 117105, город Москва, Варшавское шоссе, дом 6, строение 1., РФ. ОГРН5107746007628

Цена 99 000 000 руб. ...

Агентство **Сергей Витальевич**
на Avito с марта 2013

8 911 970-20-64

[Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

Город Санкт-Петербург

Метро Проспект Большевиков 1.2 км Улица Дыбенко 800 м Ладжская 3.3 км


Адрес [Товарищеский пр 20/27 б](#)






ЖК "Я Романтик"
Квартиры с отделкой и мебелью на Васильевском острове. От 1.3 млн руб

[jk-ya-romantik.ru](#) Avito Промо



Аренда под производство!
Производственные помещения от собственника. Гибкие условия. Звоните!

6550101.ru Avito Промо



Покупка/продажа отелей
Покупка, строительство и перепланировка отелей в России и Европе

hotelinvest.spb.ru Avito Промо

Продам торговое помещение 690 м²
помещение в ОСЗ, на перекрестке, рядом пятерочка, проходимость торговое помещение 1-2 этаж с дорогим ремонтом, все коммуникации, кондиционер.
Любое использование

Номер объявления: 489172471
в телефонном интервью было установлено, что в стоимость объявления входит ЗУ, размер которого тавляет 600 кв.м., находится в собственности.

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

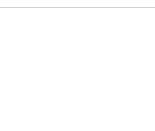
Похожие объявления:



Федеральный :
Комендантский г
Комендантски
91 700 000 р.



Торговое помещ
ул Садовая 1
Гостиный де
102 150 000 р.



Торговое помещ
Кондратьевский
Площадь Ле
100 000 000 р.



Помещение с ф
Реки Фонтанки №
Маяковск
110 000 000 р.



Продается пом:
1-я краноармейс
Технологическ
88 000 000 р.

Яндекс.Директ



ООО «ЛУКОЙЛ-Уралнефтепродукт»

Объявляет прием оферт по передаче движимого и недвижимого имущества.
lukoil-ural.ru Уфа
Цюрипы, д... От вас ~ 1,8 км. ?



Здание свободного назначения

2-этажный дом с мансардой.
Площадь 3458 м2. Участок земли.
От собственника!
domsaharova.ru Уфа
Чернышевс... От вас ~ 1,4 км. ?



Отделка помещений с выгодой 30%

Отделка помещений по новой технологии. Дешевле на 30%, быстрее в 5 раз. Уфа
desoqan.ru Адрес и телефон
Уфа

[Подать объявление](#)

[Объявления](#)

[Магазины](#)

[Помощь](#)

[Безопасность](#)

[Реклама на сайте](#)

[О компании](#)

[Вакансии](#)

[Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Санкт-Петербурга. Использование сайта, в том числе подана объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением.
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. [Информация о cookies](#).

555 478



Экспресс Офис
ОФИСНЫЕ КРЕСЛА
В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ



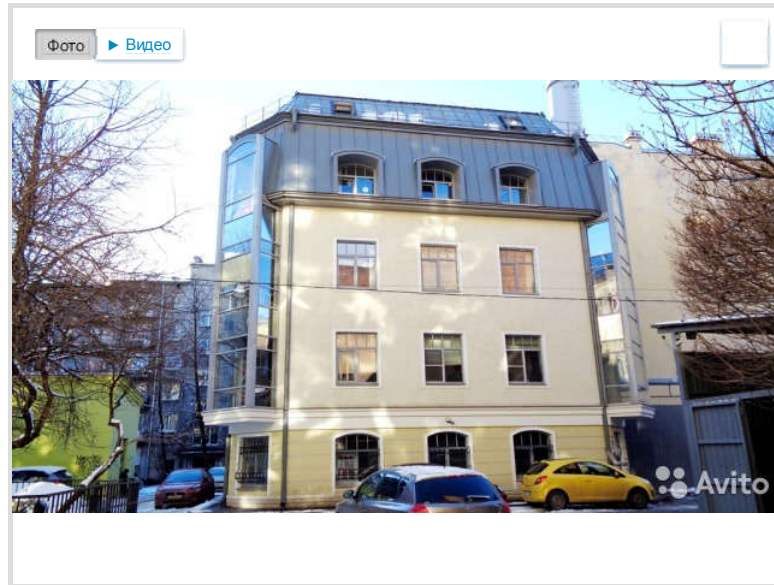
Литейный пр-т, 26,
БЦ "Преображенский Двор",
1 этаж
+7 (812) 449-76-14

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

Помещение свободного назначения, 1000 м²

Размещено 7 июля в 19:45. [Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: всего 501, сегодня 3



Продайте недвижимость быстрее!

- [Премиум-размещение](#)
- [Сделать VIP-объявлением](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

- [Применить пакет услуг](#)

Цена **150 000 000 руб.**

Начните свою рекламную кампанию с Avito Промо

Агентство

Вячеслав
на Avito с октября 2015

- [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. [Подробнее](#)

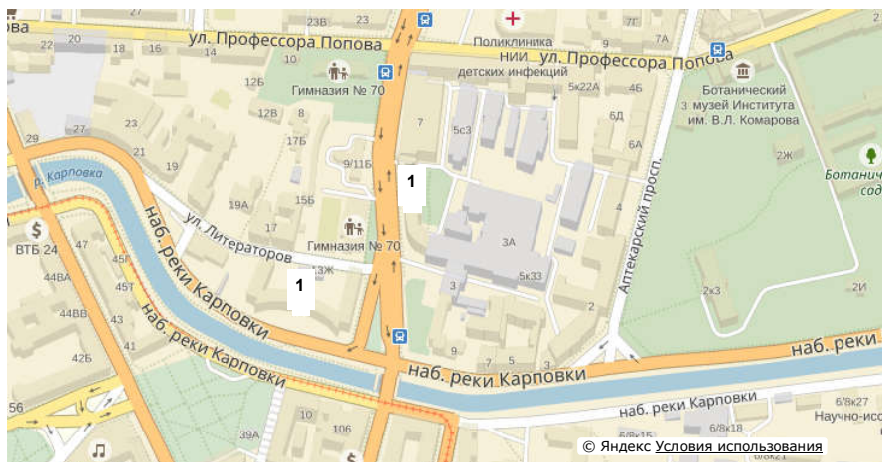
[Узнать больше](#)

Город

Санкт-Петербург

Адрес

[Петроградская, Большой пр д 53](#)



Аренда под производство!
Производственные помещения от собственника. Гибкие условия. Звоните!

6550101.ru

Avito Промо



Покупка/продажа отелей
Покупка, строительство и перепланировка отелей в России и Европе

hotelinvest.spb.ru

Avito Промо



Коммерческая недвижимость

Развитие розничных сетей.
Маркетинг объектов коммерческой недвижимости
[ps-marketing.plp7.ru/](#)

Avito Промо

Продам помещение свободного назначения 1000 м²

Дом для вашего Бизнеса!

Бизнес Центр на Петроградке.

Продается отдельно стоящее здание.

Большой пр. Петроградской стороны - улица №1, поле Невского пр. по коммерческой привлекательности в Санкт-Петербурге!

10 минут пешком от метро Петроградская.

Современное здание 2010г.п.(реконструкция) с надёжными коммуникациями.

Собственность юридического лица, назначение - нежилое.

Этажность: разно уровневое 2-4-х этажное здание с пятым мансардным этажом.

Земельный участок 282 квадратных метра (0.282 Га) в собственности.

Высота потолков - 3 метра.
 Хороший офисный ремонт.
 Открытая планировка.
 Каждый этаж разделен на офисные блоки от небольших кабинетов, переговорных и просторных помещений до 150 кв.м.
 На каждом этаже предусмотрены туалеты.
 На 1 этаже дополнительно оборудованы: комната отдыха, кухня-столовая, пункт охраны.
 Благодаря отсутствию несущих стен внутри здания, планировку помещений, возможно, обустроить под индивидуальные потребности.
 С третьего этажа выход на террасу (90кв.м.), которая летом используется как место для отдыха с площадкой для барбекю.
 В здании проведен качественный ремонт, все помещения находятся в отличном состоянии.
 Здание расположено внутри просторного зелёного квартала.
 Престижная историческая часть центра города с отличной системой транспортных магистралей и близостью к трём станциям метрополитена (Петроградская, Чкаловская, Горьковская).
 Достоянейшее окружение: фешенебельная жилая, статусная общественно- деловая и бутиково- торговая зоны.
 Централизованные городские коммуникации: электроснабжение (64 кВт), водоснабжение, отопление и канализация.
 Существует 4 возможных пути прохода к зданию с Большого пр., ул. Подковырова, Большой Пушкарской ул. и ул. Ленина и три проезда с Большого пр., ул. Ленина и ул. Подковырова, что позволяет удобно припарковать машину.
 Удачное расположение, круглогодично оживленное место, благодаря этому заполняемость арендаторами 100%.
 В данный момент здание полностью занимает под офис якорный арендатор (ИТ компания).
 Идеально подходит под Офис, Банк, Гостиничный бизнес, медицинский центр.
 Обременений нет, документы готовы - хоть завтра на сделку.
 Покупка целого здания в историческом центре Петербурга - отличный вклад в ваше счастливое будущее!
 Звоните прямо сейчас!

Номер объявления: 776486479

[Написать продавцу](#) [В избранное](#) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления:



Продажа особн
 Синопская набер
 Площадь А. Н
 145 000 000 р.



Помещение свк
 Свердловская нэ
 Новочеркасс
 164 590 000 р.



Осз от собстве
 Лиговский пр 251
 Обводный кэ
 155 000 000 р.



Помещение свк
 Канала Грибоедс
 Садовая
 150 000 000 р.



Продам рестор
 проспект Большэ
 Проспект Болэ
 150 000 000 р.

Яндекс.Директ



ООО «ЛУКОЙЛ-Уралнефтепродукт»

Объявляет прием оферт по передаче движимого и недвижимого имущества.
 lukoil-ural.ru Уфа
 Цюрипы, д... От вас ~ 1,8 км. [?](#)



- Отделка коттеджей в Уфе-здесь!

Гарантия 2 года. Расчет стоимости бесплатно! 15 лет на рынке.
 Звоните!
 msufa1.ru Адрес и телефон Уфа



Отделка помещений с выгодой 30%

Отделка помещений по новой технологии. Дешевле на 30%, быстрее в 5 раз. Уфа
 desorap.ru Адрес и телефон Уфа

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Вакансии](#) [Мобильное приложение](#)

© Avito — сайт объявлений Санкт-Петербурга. Использование сайта, в том числе подана объявлений, означает согласие с пользовательским соглашением. Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. Информация о cookies.





АРЕНДА ПОМЕЩЕНИЙ ПОД ОФИС, СКЛАД, ПРОИЗВОДСТВО

ОТ 100 РУБ/М²

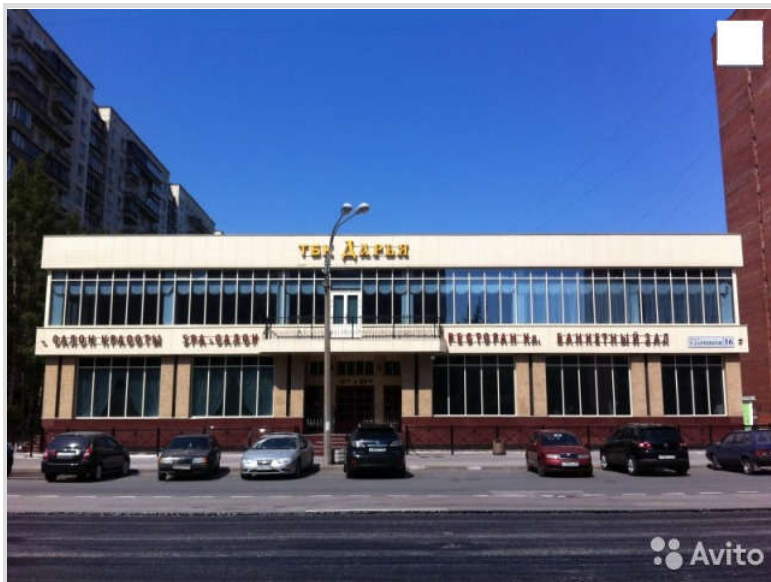
Все объявления в Санкт-Петербурге / ... / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения [Назад](#) [Следующее](#) →

Помещение свободного назначения, 2100 м² Ударников

Размещено 3 июня в 14:31.

[Редактировать, закрыть, поднять объявление](#)

Просмотров: **всего 753, сегодня 3**



Продайте недвижимость быстрее!

- [Премиум-размещение](#)
- [Сделать VIP-объявлением](#)
- [Выделить объявление](#)
- [Поднять объявление в поиске](#)

Хотите большего?

- [Применить пакет услуг](#)

От 1 копейки за переход на сайт

Цена 370 000 000 руб. ...

Агентство **Алексей**

8 921 945-06-64

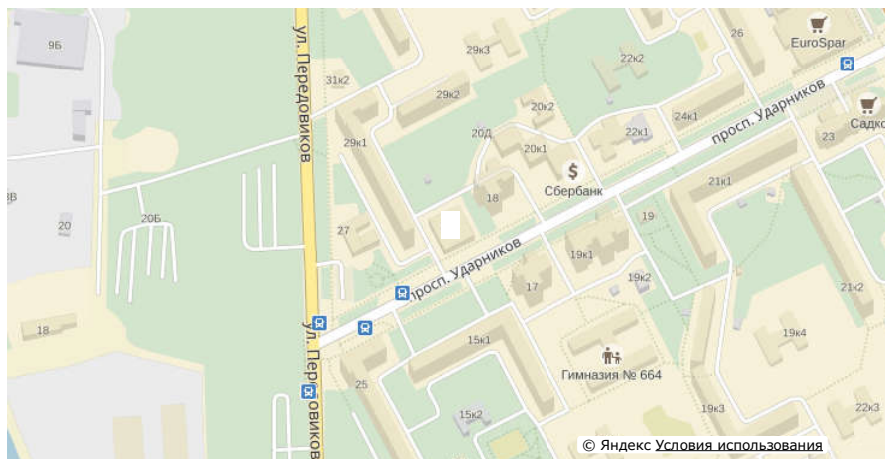
[Написать сообщение](#)

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город Санкт-Петербург

Метро Ладожская 2.3 км Проспект Большевиков 3.3 км Новочеркасская 3.7 км

Адрес [Ударников 16](#)



Коммерческие помещения
Аренда помещений от собственника.
Гибкие условия! Успейте заехать!

[finderent.ru](#)

Авито Промо



Коммерческая недвижимость

Развитие розничных сетей.
Маркетинг объектов коммерческой недвижимости
[ps-marketing.plp7.ru/](#)

Авито Промо



Производственная база

В Сыктывкаре 16 млн.р. Все коммуникации (автономные).
Подъездные пути.

[kvcm.ru](#)

Авито Промо

Продам помещение свободного назначения 2100 м²

ОСЗ 2100 кв.м. с земельным участком 1800 кв.м. в собственности пр. Ударников, д. 16. 400 кв.м. подвал, 2 этажа по 850 кв.м. Электричество – 210 кВт. 3 банкетных зала, 2 ресторана, магазин, две кухни, своя парковка. Состояние – экстремально-отличное! 370 млн. руб.

Номер объявления: 529939120

[Написать продавцу](#)

[В избранное](#)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления:

<p>Продажа помещений от 750 000 р. кв. м. Коммерческие площади в центре от 75 т.р. кв. м. Последний месяц низких цен! пр. Ветеранов Проспект Ветеранов Уфа 360 000 000 р.</p>	<p>300 м² Помещение св Южный район Адрес и телефон Ладожска 980 000 р.</p>	<p>Пом Энергетиков пр-д Ладожска 15 000 000 р.</p>	<p>Взгляд на коммерческую недвижимость Обзор рынка коммерческой недвижимости на CRE Summit 2016. Участие в мероприятии. ул. Лазо, 5А Ладожска 15 900 000 р.</p>	<p>Здание свободного назначения 2-этажный дом с мансардой. Площадь 3458 м2. Участок земли. От собственника! domsaharova.ru Чернышевс... От вас ~ 1,4 км. ?</p>
--	--	---	--	---

[Подать объявление](#) [Объявления](#) [Магазины](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Вакансии](#) [Мобильное приложение](#)

© Авито — сайт объявлений Санкт-Петербурга. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с [пользовательским соглашением](#).
Оплачивая услуги на сайте, вы принимаете оферту. [Информация о cookies](#). 819 208 ↗

3.3. Масштабный фактор (отношения удельной стоимости земельных участков различной площади)

Земельные участки представлены следующими диапазонами площадей

Площадь, га	1	2	3	4	5
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3

Для расчета коэффициентов снижения удельной стоимости земельных участков, отражающих отношение удельных стоимостей участков, принадлежащих различным диапазонам по площади (масштабного фактора), использовалось соотношение удельной цены земельного участка площадью 1 га к удельной цене такого же объекта площадью 0,1 га. Эти соотношения рассчитаны непосредственно путем усреднения анкетных данных.

Средние значения масштабного фактора

Масштабный фактор представляет собой коэффициент уменьшения /увеличения удельной стоимости земельных участков в зависимости от диапазонов, к которым принадлежит объект оценки и объект – аналог.

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га			
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20

Расширенные интервалы значений масштабного фактора

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1	0,92-0,99	0,77-0,96	0,47-0,90	0,32-0,85
0,1-0,5	1,01-1,08	1	0,84-0,97	0,51-0,91	0,34-0,86
0,5-1,0	1,04-1,29	1,03-1,20	1	0,61-0,93	0,41-0,88
1,0-3,0	1,11-2,12	1,10-1,96	1,07-1,64	1	0,67-0,94
>3,0	1,18-3,16	1,17-2,92	1,14-2,44	1,06-1,49	1

выбор конкретного значения внутри интервала
 еленности осуществляется на основе анализа
 оценки по другим факторам, косвенно влияющим
 ину ожидаемых в процессе торга скидок. К таким
 м относятся:
 гельнь активности/пассивности рынка земель, к
 оторому принадлежит объект оценки;
 аличие конкурирующих предложений на продажу
 одобных земельных участков;
 остояние платежеспособного спроса на объекты
 анного типа;
 бщие тренды на рынке земель (рост/падение цен в
 бозримом прошлом);
 жидания рынка в отношении роста/падения цен в
 ылижайшей и долгосрочной перспективе.

2.1. Скидка на торг. Активный рынок

Скидка на торг %	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	9% 10%
Земельные участки под офисно- торговую застройку	8%	8% 9%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	12% 14%

Скидка на торг %	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
Цены объектов		
Земельные участки под индустриальную застройку	9%	5% 15%
Земельные участки под офисно- торговую застройку	8%	5% 11%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	13%	8% 20%



СВОД

свободный
оценочный
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«02» октября 2013г.

№ 379

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

Специалист-оценщик

РЕШЕТНИКОВ АЛЕКСАНДР ГЕННАДЬЕВИЧ

Республика Башкортостан, г. Уфа, Дуванский бульвар, д. 17, корп. 1, кв. 54
Паспорт 80 12 №649518 выдан Отделом УФМС России по Республике Башкортостан
в Кировском районе города Уфы 28.12.2012г.

является членом Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

*В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38*

**ПОЛИС ДОБРОВОЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО ОЦЕНОЧНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НА ОСНОВАНИИ
ТРУДОВЫХ ДОГОВОРОВ С ОЦЕНЩИКАМИ
СОО/160011**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора добровольного страхования ответственности юридического лица, осуществляющего оценочную деятельность на основании трудовых договоров с оценщиками на основании Правил страхования ответственности оценщиков АО «СК «Выручим!»»


СТРАХОВЩИК:	<i>Акционерное общество «Страховая компания «Выручим!»»</i>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<i>ООО «Ребус»</i>	
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС:	450022 г. Уфа ул. Злобина, 6; 8(347)253-12-02, 253-12-03 rebusufa@mail.ru	
БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ:	Р/счет 40702810300010000873 В филиале ОАО «УралСиб» в г. Уфа К/счет 30101810600000000770 ИНН/КПП 0278095076/027801001	
ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛЬ:	<i>Заказчики и иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки в виде упущенной выгоды в результате страхового случая</i>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя за убытки Выгодоприобретателям вследствие использования итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в отчете оценщика или оценщиков.</i>	
ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:	<i>Нанесение ущерба Третьим лицам в результате совершения Страхователем ошибки, небрежности или упущения при осуществлении оценочной деятельности в период действия договора страхования. Непреднамеренная утрата и порча имущества (документов, материалов и т.п.), утрата имущественных прав Выгодоприобретателей во время выполнения Страхователем работ по оценке</i>	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Установленный вступившим в законную силу судебным постановлением (судебным актом) или признанный Страховщиком факт причинения убытков Выгодоприобретателям (реального ущерба и упущенной выгоды) вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком, с которыми Страхователем был заключен трудовой договор, наступивший в результате нарушений требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда</i>	
СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 рублей	Сто миллионов рублей. Франшиза не предусмотрена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	20 000 рублей	Двадцать тысяч рублей
УСЛОВИЯ ПЛАТЕЖА:	<input checked="" type="checkbox"/> ЕДИНОВРЕМЕННО	<input type="checkbox"/> В РАССРОЧКУ
ФОРМА РАСЧЕТОВ:	<input type="checkbox"/> НАЛИЧНАЯ	<input checked="" type="checkbox"/> БЕЗНАЛИЧНАЯ
ДАТА УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>10 марта 2016г.</i>	
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	<i>с 00 час. «14» марта 2016 г. до 24 час. «13» марта 2017 г.</i>	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	<i>Договор страхования</i>	

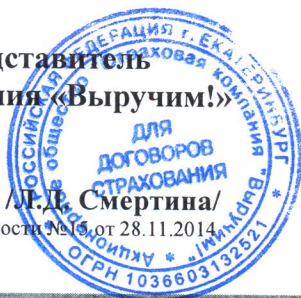
Страховщик: АО «Страховая компания «Выручим!»»

Выдавший настоящий полис обязуется на условиях Договора страхования СОО/160011 от «10» марта 2016 г. при наступлении застрахованных опасностей возместить Страхователю причиненные вследствие этого убытки в пределах установленной страховой суммы

По вопросам, связанным с настоящим Договором, обращаться к представителю Страховщика по адресу:
450105, г. Уфа, ул. Жукова, д. 22, оф. 206 тел. (347) 279-92-40

**От Страховщика: Представитель
АО «Страховая компания «Выручим!»»**


 действующая на основании доверенности №16, от 28.11.2014
 Дата выдачи полиса: 10 марта 2016г



М.Д. Смертина

Правила страхования ответственности оценщиков получил, с условиями страхования согласен.

Страхователь: Директор ООО «Ребус»


 действующая на основании Устава



Ахметзянова Ш.С./



страховая компания

АО «Страховая компания «Выручим!»
620026, Екатеринбург, ул. Белинского, 56, офис 412
(343) 379 22 90, 379 22 65
www.skviruchim.ru, e-mail: info@skviruchim.ru

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
СОО/160012**

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на основании Правил страхования ответственности оценщиков АО «СК «Выручим!»

СТРАХОВЩИК:	<i>Акционерное общество «Страховая компания «Выручим!»</i>	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	<i>Решетников Александр Геннадьевич</i>	
АДРЕС, ТЕЛЕФОН, ФАКС:	450080 г. Уфа, Дуванский Бульвар, д. 17/1, кв. 54; 8-987-627-99-97	
ДОКУМЕНТ, УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЛИЧНОСТЬ:	Паспорт серия 8012 649518 выдан 28.12.2012 ОУФМС России по Республике Башкортостан в Кировском р-не г. Уфы	
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	<i>Заказчики и иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки в виде упущенной выгоды в результате страхового случая</i>	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба Заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете оценщика или оценщиков.</i>	
ЗАСТРАХОВАННЫЕ РИСКИ:	<i>Нанесение ущерба Третьим лицам в результате совершения Страхователем ошибки, небрежности или упущения при осуществлении оценочной деятельности в период действия договора страхования. Непреднамеренная утрата и порча имущества (документов, материалов и т.п.), утрата имущественных прав Выгодоприобретателей во время выполнения Страхователем работ по оценке</i>	
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Установленный вступившим в законную силу судебным постановлением (судебным актом) или признанный Страховщиком факт причинения убытков Выгодоприобретателям вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, наступивший в результате нарушений требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда</i>	
СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 рублей	Пять миллионов рублей. Франшиза не предусмотрена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	3 200 рублей	Три тысячи двести рублей
УСЛОВИЯ ПЛАТЕЖА:	<input checked="" type="checkbox"/> ЕДИНОВРЕМЕННО	<input type="checkbox"/> В РАССРОЧКУ
ФОРМА РАСЧЕТОВ:	<input type="checkbox"/> НАЛИЧНАЯ	<input checked="" type="checkbox"/> БЕЗНАЛИЧНАЯ
ДАТА УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	10 марта 2016г.	
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с 00 час. «14» марта 2016 г. до 24 час. «13» марта 2017 г.	
ПРИЛОЖЕНИЯ:	Договор страхования	

Страховщик: АО «Страховая компания «Выручим!»

Выдавший настоящий полис обязуется на условиях Договора страхования СОО/160012 от «10» марта 2016 г. при наступлении застрахованных опасностей возместить Страхователю причиненные вследствие этого убытки в пределах установленной страховой суммы

По вопросам, связанным с настоящим Договором, обращаться к представителю Страховщика по адресу:
450105, г. Уфа, ул. Жукова, д. 22, оф. 206 тел. (347) 279-92-40

**От Страховщика: Представитель
АО «Страховая компания «Выручим!»**

Правила страхования ответственности оценщиков получил, с условиями страхования согласен.

Страхователь: Решетников Александр Геннадьевич

/Л.Д. Смертина/
действующая на основании доверенности №15 от 28.01.2014
Дата выдачи полиса: 10 марта 2016г.

/Решетников А.Г./

