

# **ОТЧЕТ № 2301А/11-2016**

**об определении рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества**

**Заказчик:** ООО «БалтАвтоТрейд», 194358, РФ, г. Санкт-Петербург, аллея Придорожная, д. 8

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью «Гарус», 426057, Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 177, оф. 60

*Дата оценки:* 25 ноября 2016 года  
*Дата составления отчета:* 16 декабря 2016 года

**город Ижевск, 2016 год**



426057, УР, г. Ижевск, ул. К. Маркса, д. 177, оф. 60.  
тел./факс (8-3412) 512-000  
e-mail: garusdir@yandex.ru

Исх. № 2301А/11-2016 от 16.12.2016 года

194358, РФ, г. Санкт-Петербург, аллея  
Придорожная, д. 8  
Конкурсному управляющему ООО  
«БалтАвтоТрейд»  
г-ну Панченко Д.В.

## 1. Сопроводительное письмо Уважаемый Денис Валерьевич!

По Вашему запросу и на основании договора оказания услуг по оценке №2301А/11-2016 от 25 ноября 2016 года Оценщики Общества с ограниченной ответственностью «Гарус» произвели оценку недвижимого имущества с целью определения рыночной и ликвидационной стоимости<sup>1</sup>.

Рыночная и ликвидационная стоимость имущества рассчитана по состоянию на 25 ноября 2016 года.

Данные о проведенных расчетах представлены в письменном отчете.

В процессе проведения настоящей оценки нам были предоставлены данные об основных средствах собственника оцениваемого имущества. Мы полагаемся на эту информацию без её дополнительной проверки и подтверждения. Мы не высказываем своего мнения относительно гарантий достоверности этой информации.

Оценка имущества выполнена на основе анализа данных первичных бухгалтерских документов и бухгалтерской инвентаризации, а также нормативно - справочной и статистической информации об изменении уровня цен в данном регионе.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования данного сегмента рынка, основываясь на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на основе которых была получена определенная информация, произведены необходимые расчеты и сделаны соответствующие выводы.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод:

**По нашему мнению, рыночная стоимость недвижимого имущества, составляет на 25 ноября 2016 года, округленно, с учетом НДС:**

**416 684 400 (Четыреста шестнадцать миллионов шестьсот восемьдесят четыре тысячи четыреста) рублей**

в том числе:

Оздоровительный центр	861,0м <sup>2</sup>	Кад. №78:36:0535303:2004		48 090 100	рублей
В том числе право собственности на земельный участок	1836,0м <sup>2</sup>	Кад. №78:36:0535303:22	РФ, г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, д. 46, лит. А	17 020 200	рублей
Станция автотехобслуживания	5542,9м <sup>2</sup>	Кад. №78:36:0005513:1014		368 594 300	рублей
В том числе право собственности на земельный участок	4892,0м <sup>2</sup>	Кад. №78:36:0005513:3	РФ, г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 10, лит. А	41 508 900	рублей

**По нашему мнению, ликвидационная стоимость недвижимого имущества, составляет на 25 ноября 2016 года, округленно, с учетом НДС:**

**313 074 000 (Триста тринадцать миллионов семьдесят четыре тысячи) рублей**

в том числе:

Оздоровительный центр	861,0м <sup>2</sup>	Кад. №78:36:0535303:2004		35 707 000	рублей
В том числе право собственности на земельный участок	1836,0м <sup>2</sup>	Кад. №78:36:0535303:22	РФ, г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, д. 46, лит. А	12 637 000	рублей
Станция автотехобслуживания	5542,9м <sup>2</sup>	Кад. №78:36:0005513:1014		277 367 000	рублей
В том числе право собственности на земельный участок	4892,0м <sup>2</sup>	Кад. №78:36:0005513:3	РФ, г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 10, лит. А	31 235 000	рублей

**Однако мы, как эксперты оценщики никогда не утверждаем, что оцениваемые объекты обязательно будут отчуждены по цене, равной их стоимости, рассчитанной в данном Отчете.**

Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Отчет об оценке составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года с учетом всех изменений на дату составления отчета и Стандартам СРО.

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

**Отчет № 2301А/11-2016**  
**об определении рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества**



Итоговая величина стоимости объекта, указанная в отчете, может быть рекомендована для совершения сделки с оцениваемым объектом, при условии, что с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки или даты представления публичной оферты, прошло не более 6 месяцев<sup>2</sup>.

Отчет об определении рыночной стоимости объекта оценки составлялся Косолаповым Антоном Олеговичем, имеющим высшее образование, а также специальные познания в области оценки, стаж оценочной работы с 2007 года.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям Оценщика, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Оценщику.

**Благодарим за возможность оказать услуги для Вас.**

Генеральный директор ООО «Гарус» \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_/Данилов С.С.

<sup>2</sup> ФСО 1 п. 26 «IV. Требования к проведению оценки»



## 2. Содержание отчета № 2301А/11-2016.

1	Сопроводительное письмо	стр.	2
2	Содержание	стр.	4
3	Основные факты и выводы	стр.	5
4	Задание на оценку	стр.	6
5	Сведение о заказчике оценки и оценщике	стр.	7
6	Сделанные допущения и ограничивающие условия	стр.	8
7	Сертификат качества оценки	стр.	8
8	Используемая терминология и процесс оценки	стр.	9
9	Проведение оценки	стр.	12
10	Организация процесса оценки	стр.	12
11	Подходы к оценке	стр.	12
12	Краткий обзор экономической ситуации Ленинградской области	стр.	15
13	Анализ местоположения	стр.	18
14	Анализ рынка недвижимости	стр.	20
15	Описание объекта оценки	стр.	30
16	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	стр.	34
17	Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом	стр.	37
18	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом	стр.	46
19	Определение рыночной стоимости недвижимого имущества доходным подходом	стр.	49
20	Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости оцениваемых объекта	стр.	55
21	Расчет ликвидационной стоимости объектов оценки	стр.	57
22	Анализ ликвидности оцениваемого имущества	стр.	60
23	Источники информации для расчетов	стр.	61
24	Сведения о специалистах, принимавших участие в исследовании	стр.	62
25	Приложения	стр.	63

### 3. Основные факты и выводы<sup>3</sup>.

#### 3.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов)	Оздоровительный центр
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	РФ, г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, д. 46, лит. А
Субъект права	ООО «БалтАвтоТрейд», в лице конкурсного управляющего Панченко Д.В.
Выписка из ЕГРП	90-27728157 от 02.11.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АЖ 928679 от 08.05.2013г.
Кадастровый (или условный) номер	78:36:0535303:2004
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Этажность	3
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	861,0
Наличие обременений	Ипотека

#### Описание земельного участка

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов)	Земельный участок
Адрес объекта оценки	РФ, г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, д. 46, лит. А
Выписка из ЕГРП	90-27728071 от 02.11.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АЗ 280864 от 15.02.2014г.
Кадастровый (или условный) номер	78:36:0535303:22
Собственник объекта оценки	ООО «БалтАвтоТрейд», в лице конкурсного управляющего Панченко Д.В.
Использование объекта	По назначению
Вид права	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей, домов рыболова и охотника, детских туристических станций
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	1836,0
Кадастровая стоимость, руб.	7 263 766,80
Наличие обременений	Ипотека

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов)	Станция автотехобслуживания
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	РФ, г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 10, лит. А
Субъект права	ООО «БалтАвтоТрейд», в лице конкурсного управляющего Панченко Д.В.
Выписка из ЕГРП	90-27728253 от 02.11.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АЖ 000320 от 30.09.2010г.
Кадастровый (или условный) номер	78:36:0005513:1014
Вид права	Собственность
Использование объекта	По назначению
Этажность	1-2
Год ввода в эксплуатацию	2010
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	5542,9
Строительный объем, м <sup>3</sup>	31383,0
Наличие обременений	Ипотека

#### Описание земельного участка

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов)	Земельный участок
Адрес объекта оценки	РФ, г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 10, лит. А
Выписка из ЕГРП	90-27727814 от 02.11.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АЖ 459845 от 23.12.2011г.
Кадастровый (или условный) номер	78:36:0005513:3
Собственник объекта оценки	ООО «БалтАвтоТрейд», в лице конкурсного управляющего Панченко Д.В.
Использование объекта	По назначению
Вид права	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	4892,0
Кадастровая стоимость, руб.	24 161 098,80
Наличие обременений	Ипотека

#### 3.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

<sup>3</sup> п. 8 ФСО № 3 «а» основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться: общая информация, идентифицирующая объект оценки; результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке; итоговая величина стоимости объекта оценки»;

**Отчет № 2301А/11-2016**  
**об определении рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества**



Объект оценки	Площадь, м <sup>2</sup>	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход	Рыночная стоимость, руб.
Оздоровительный центр	861,0	-	49 266 800	46 913 300	48 090 100
В том числе право собственности на земельный участок	1836,0	17 020 200	-	-	17 020 200
Станция автотехобслуживания	5542,9	-	442 084 000	344 097 700	368 594 300
В том числе право собственности на земельный участок	4892,0	41 508 900	-	-	41 508 900

**3.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки**

**Рыночная стоимость недвижимого имущества составляет, по состоянию на 25 ноября 2016 года, округленно, с учетом НДС:**

**416 684 400 (Четыреста шестнадцать миллионов шестьсот восемьдесят четыре тысячи четыреста) рублей**

**4.Задание на оценку<sup>4</sup>.**

Введение в постановку задачи	Все разделы отчета подчинены конечной цели и даны в таком объеме, который, на взгляд оценщика, достаточен для обоснованного принятия решения поставленной задачи
Объект оценки <sup>5</sup>	Недвижимое имущество, принадлежащее ООО «БалтАвтоТрейд»
Имущественные права на объект оценки <sup>6</sup>	Собственность
Собственник объекта оценки	Общество с ограниченной ответственностью «БалтАвтоТрейд»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Заключается в определении рыночной и ликвидационной стоимости имущества (объекта оценки) для конкурсного производства
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Вид определяемой стоимости <sup>7</sup>	Рыночная и ликвидационная
Срок проведения оценки	С 25 ноября по 16 декабря 2016 года
Назначение оценки	Реализация имущественных прав
Задача оценки	Консультация Заказчика относительно наиболее вероятной цены реализации
Дата оценки	25 ноября 2016 года
Дата осмотра	25 ноября 2016 года
Дата составления отчета	16 декабря 2016 года
Сделанные допущения и ограничивающие условия	См. п. 6 настоящего Отчета
Основание для проведения оценки	Договор № 2301А/11-2016 от 25 ноября 2016 года
Ограничение пределов применения	Настоящий отчет действителен только для принятия управленческих решений
Пояснения по дате оценки <sup>8</sup>	Датой определения стоимости объекта оценки является 25 ноября 2016 года. Все расчеты выполнены на эту дату. «...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости
Дата составления и порядковый номер Отчета	В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер № 2301А/11-2016. Датой составления является 16 декабря 2016 года
Статус настоящего Отчета	Полный повествовательный отчет об оценке
Форма отчета	Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, №31, ст. 3813; 2002, № 4, ст. 251; № 12, ст. 1093; № 46, ст. 4537; 2003, № 2, ст. 167; № 9, ст. 805; 2004, № 35, ст. 3607; 2006, № 2, ст. 172; № 31, ст. 3456; 2007, № 7, ст. 834; № 29, ст. 3482) и федеральным стандартам оценки
Наименования использованных стандартов оценки	Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 г.Москва; Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный

<sup>4</sup> п. 8 ФСО № 3 «б) задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки»;

<sup>5</sup> п.8 ФСО N 3 «Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие разделы: а) основные факты и выводы. В разделе основных фактов и выводов должны содержаться: общая информация, идентифицирующая объект оценки»;

<sup>6</sup> п.3 ФСО № 1 «К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте»;

<sup>7</sup> п. 5 ФСО № 2 «При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки»;

<sup>8</sup> п. 8 ФСО № 1 «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное»;



**Отчет № 2301А/11-2016**

*об определении рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества*



	Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 г.Москва; Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 г. Москва; Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г. №327
Форма предоставления отчета	Письменная
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.	Сторонние организации и специалисты не привлекались
Обоснование использования стандартов и правил при проведении оценки	Использованные стандарты СРО регламентированы ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»
Ограничения и пределы применения полученного результата	Данный отчет действителен только для целей принятия управленческих решений
Место проведения оценки	Удмуртская Республика, город Ижевск

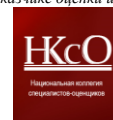
**5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике<sup>9</sup>**

Заказчик	Общество с ограниченной ответственностью «БалтАвтоТрейд», в лице конкурсного управляющего Панченко Дениса Валерьевича, действующего на основании Определения АС г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу №А56-41669/2015 от 05.10.2016г.
Реквизиты Заказчика	Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ выдано МРИ ФНС №15 по г. Санкт-Петербург, 12.05.2008 г., ОГРН 1089847193897, ИНН/КПП 7802434132/780201001
Адрес местонахождения Заказчика	194352, РФ, г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 10
Исполнитель, его регистрационный номер в реестре СРО, адрес местонахождения СРО	Общество с ограниченной ответственностью «Гарус», свидетельство НП «Российская коллегия оценщиков» от августа 2007 года, регистрационный номер 18928, адрес: 115035, Москва, Софийская набережная, д. 34
Адрес местонахождения и почтовый адрес Исполнителя	426011, УР, г. Ижевск, пер. Северный, д. 49, к. 24
Фактический адрес Исполнителя	426057, УР, г. Ижевск, ул. К. Маркса, д. 177, оф. 60
Реквизиты Исполнителя	Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ выдано ИМНС РФ по Октябрьскому району г. Ижевска, 05.03.2003 г., ОГРН 1031800559086, ИНН/КПП 1831089338/183101001, р/с 40702810203200000284, в Нижегородском филиале ОАО Банка «ФК Открытие», г. Нижний Новгород, БИК 042282881, к/с 30101810300000000881
Полис страхования гражданской ответственности Исполнителя	Гражданская ответственность «Исполнителя» при осуществлении его профессиональной деятельности застрахована в ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/1140240536 от 13.11.2016г., период страхования действителен с «14» ноября 2016 года по «13» ноября 2017 года, страховая сумма – 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей, лимит ответственности по 1 страховому случаю – 15 000 000,00 (Пятнадцать миллионов) рублей (копия прилагается)
Оценщик, его регистрационный номер в реестре СРО, страховой полис	<p>Димитриев Анатолий Сергеевич, свидетельство НП «СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 12.02.2008 г. включен в реестр оценщиков 20.12.2007 г. за регистрационным номером 01073, полис страхования профессиональной ответственности оценщиков ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/1010085392 от 23.12.2015 года, период страхования действителен с «24» декабря 2015 г. по «23» декабря 2016 г., страховая сумма – 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей, лимит ответственности по 1 страховому случаю – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.</p> <p>Диплом: серия ПП № 161561 от 05.07.2003 г. Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации: НОУ «Московская финансово – промышленная академия (МФПА), свидетельство о повышении по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 0040, г. Москва, 2009 год. Стаж работы 12 лет.</p> <p>Косолапов Антон Олегович, свидетельство НП «СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» от 17.09.2008 г. включен в реестр оценщиков 05.09.2009 г. за регистрационным номером 01711, полис страхования профессиональной ответственности оценщиков ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/1095703782 от 01.08.2016 года, период страхования действителен с «14» августа 2016 г. по «13» августа 2017 г., страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, лимит ответственности по 1 страховому случаю – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.</p> <p>Диплом: серия ПП № 984273 от 22.03.2008 г. Московская финансово-промышленная академия, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</p> <p>НОУ «Московская финансово – промышленная академия (МФПА), свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная</p>

<sup>9</sup> п. 8 ФСО № 3 «в» сведения о заказчике оценки и об оценщике. В отчете об оценке должны быть приведены следующие сведения о заказчике оценки и об оценщике;



Оценочная компания  
Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»  
426057, УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 177, оф. 60,  
тел./факс: (3412) 512-000  
e-mail garusdir@yandex.ru





	деятельность», регистрационный № 478, г. Москва, 2010 год. Стаж работы 7 лет.
Трудовые договора с оценщиками	Димитриев Анатолий Сергеевич – трудовой договор № 2Р от 25.02.2008 года Косолапов Антон Олегович – трудовой договор № 14 от 02.04.2008 года

## **6. Сделанные допущения и ограничивающие условия.**

*Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:*

1. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности правоустанавливающих документов на оцениваемые объекты.

2. Оценщик требует от Заказчика соблюдения конфиденциальности в отношении настоящего отчета. Передача Заказчиком информации, содержащейся в отчете, третьим лицам допускается только с согласия Оценщика. В свою очередь, Оценщик обязуется соблюдать условия конфиденциальности использования данных, полученных в процессе оценки;

3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав собственности на оцениваемые объекты, достоверность которых презюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных земельных участков, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

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

6. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

8. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов.

### **6.2. Описание имущества**

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемую недвижимость предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Если иное не оговорено специально.

Движимое и недвижимое имущество объекта оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местных уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Оценщик не обязан проводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью.

### **6.3. Скрытые характеристики и дефекты**

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта. Скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

### **6.4. Заключительные положения**

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразится на рыночных факторах так и таким образом повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины ликвидационной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

### **6.5. Конфиденциальность**

Без письменного согласия Оценщика Заказчик принять условие конфиденциальности в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Без письменного согласия ООО «Гарус» настоящее заключение и сопроводительный к нему отчет не должны распространяться или публиковаться, равно, как и использоваться, даже в сокращенной форме, для целей, иных, чем указано выше. ООО «Гарус» как автор настоящего отчета не принимает на себя какой-либо ответственности за убытки, которые могут возникнуть у оцениваемой Компании или третьих лиц вследствие нарушения данных условий.

## **7. Сертификат качества оценки.**



Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имел ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом объекте и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. В процессе сбора и анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.

С учетом наилучшего использования имеющихся знаний и опыта удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

## 8. Используемая терминология и процесс оценки.

Оценке подлежит рыночная стоимость.

Для целей настоящего отчета понятие рыночной стоимости соответствует понятию, представленному в ФСО № 2<sup>10</sup>.

В п. 6 ФСО № 2 дано следующее определение рыночной стоимости. **Рыночная стоимость** - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

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

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

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

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

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;

- при определении стоимости размещения акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;

- при определении стоимости объекта залога, в том числе ипотеки;

- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;

- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;

- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

При определении инвестиционной стоимости объекта оценки определяется стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

**Балансовая стоимость** – это стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете. Равна либо первоначальной балансовой стоимости (стоимость объекта, поставленного на баланс предприятия), либо восстановительной стоимости объекта.

**Восстановительная стоимость** – это стоимость воспроизводства или стоимость замещения в современных условиях с учетом произошедших изменений цен и тарифов ранее приобретенного объекта. Полная

<sup>10</sup> Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)"

восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на строительство оцениваемого объекта с применением аналогичных архитектурно-планировочных и конструктивных решений, материалов с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

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

**Стоимость воспроизводства** – это стоимость точной копии оцениваемого объекта, приобретаемого или воспроизводимого в настоящее время.

**Стоимость замещения** – это стоимость аналога оцениваемого объекта, имеющего идентичные функциональные и конструктивные характеристики. Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность, но построенного в ином архитектурном стиле, с использованием современных материалов и конструкций и технологий.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание объекта-аналога.

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

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

**Право собственности** означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209), осуществление, собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

<b>Цена</b>	Является термином, обозначающим денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца, цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).
<b>Стоимость</b>	Является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).
<b>Рыночная стоимость</b>	Наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая не обязана принимать исполнение;</li> <li>➢ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>➢ объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;</li> <li>➢ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки с чей-либо стороны не было;</li> </ul> платеж за объект оценки выражается в денежной форме. (Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации”, статья 3)
<b>Ликвидационная стоимость</b>	денежная стоимость в виде разницы между доходами от ликвидации объекта недвижимости и расходами на ее проведение. Это стоимость, с которой приходится соглашаться продавцу при вынужденной продаже недвижимости в ограниченный период времени, не позволяющий значительному числу потенциальных покупателей ознакомиться с объектом и условиями продажи.
<b>Оценка, (appraisal)</b>	Акт или процесс определения стоимости. Синоним Valuation. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология ) Дата, на которую действительно заключение оценщика о стоимости. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология ).
<b>Дата оценки (appraisal date)</b>	«...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую дату. Определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны в сделке по рыночной стоимости.
<b>Предприятие (business enterprise)</b>	Организация, осуществляющая экономическую деятельность в сфере торговли, производства или услуг. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология ).
<b>Рыночный подход (market approach)</b>	Общий способ определения стоимости предприятия или его СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА, в рамках которого используются один или более методов, основанных на сравнении данного предприятия с аналогичными уже проданными капиталовложениями. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология ).
<b>Затратный подход (asset based approach)</b>	Общий способ определения стоимости активов предприятия и/или его СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА, в рамках которого используются один или более методов, основанных непосредственно на исчислении стоимости активов предприятия за вычетом обязательств. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология ).
<b>Доходный подход</b>	Общий способ определения стоимости предприятия или его СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА, в рамках которого

(income approach)	используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ. Стандарт по оценке бизнеса. BVS-I. Терминология ).
Метод оценки	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Срок экспозиции объекта оценки	период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.
Остаточная стоимость	это полная стоимость замещения объекта оценки за минусом стоимости совокупного износа
Балансовая стоимость	это стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете. Равна либо первоначальной балансовой стоимости (стоимость объекта, поставленного на баланс предприятия), либо восстановительной стоимости объекта
Восстановительная стоимость	это стоимость воспроизводства или стоимость замещения в современных условиях с учетом произошедших изменений цен и тарифов ранее приобретенного объекта. <i>Полная восстановительная стоимость</i> определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на строительство оцениваемого объекта с применением аналогичных архитектурно-планировочных и конструктивных решений, материалов с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик
Стоимость воспроизводства	это стоимость точной копии оцениваемого объекта, приобретаемого или воспроизводимого в настоящее время
Стоимость замещения	это стоимость аналога оцениваемого объекта, имеющего идентичные функциональные и конструктивные характеристики. <i>Стоимость замещения</i> определяется расходами в текущих ценах на строительство здания, имеющего эквивалентную полезность, но построенного в ином архитектурном стиле, с использованием современных материалов и конструкций и технологий
Дата оценки	дата, по состоянию, на которую производится оценка стоимости объекта
Здания	вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструкторских частей стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям, установленное в них оборудование и другие основные фонды относятся соответственно к машинам и оборудованию или другим классам основных фондов
Земельный участок	часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемых государственными комитетами по земельным ресурсам и землеустройству
Износ основных фондов (средств)	частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов. Различают несколько типов износа. Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ — уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете
Недвижимое имущество (объект недвижимости, недвижимость)	определяется, как физический земельный участок и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения. Это материальная, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также над или под ней. Недвижимость состоит из двух основных элементов: земельного участка и улучшений
Основные средства	это созданные общественным трудом потребительные стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемые продукцию и услуги
Отчет об оценке имущества	документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества
Процедура оценки имущества	совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки
Скидка на неликвидность	абсолютная величина или доля (в процентах), на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, чтобы отразить его недостаточную ликвидность
Улучшения	это любые формы благоустройства участка, от зданий и сооружений до ландшафтного оформления. Улучшения подвержены износу, который происходит с течением времени под воздействием различных факторов
Экономический срок службы	период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать
Этика оценщика	совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества
Аналог объекта оценки	сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях
Арендатор земельных участков	лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды
Аренда (имущественный найм)	по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование
Арендная плата	плата за пользование чужим имуществом. Величина и периодичность арендной платы устанавливается договором между арендодателем и арендатором
Допущения	гипотетические мнения и /или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки
Задача проведения оценки	это сфера предполагаемого использования результата оценки
Заключение об оценке	документ об оценке стоимости, составленный лицензированным оценщиком на основании отчета об оценке, подготовленного надлежащим профессиональным оценщиком
Земельный участок как объект земельных отношений	часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке
Итоговая величина	величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов

<b>стоимости объекта оценки</b> <b>Накопленный износ</b>	стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки  уменьшение стоимости имущества, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих условий.
---	---

### 9. Проведение оценки.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

### 10. Организация процесса оценки.

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности. Следующий этап оценки - определение стоимости. Стоимость определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

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

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет определить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку стоимости объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. Далее приводится краткое описание подходов к оценке. Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описания самого объекта, его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности.

### 11. Подходы к оценке.

Существует три основных подхода к оценке практически любого актива, в том числе недвижимости<sup>11</sup>.

**Затратный подход**<sup>12</sup> - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка при условии предоставления полной и достоверной документации, которая позволит идентифицировать и охарактеризовать земельный участок для его оценки.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- *Оценка стоимости земельного участка.*
- *Изучение объекта оценки, сбор исходной информации.*
- *Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки.*
- *Оценка накопленного износа (физического, функционального и внешнего) элементов объекта оценки.*
- *Расчет рыночной стоимости объекта оценки - путем корректировки его восстановительной стоимости на сумму накопленного износа.*

**Сравнительный подход**<sup>13</sup>. Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому, при сравнительном подходе, необходимы достоверность и полнота информации. При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости предпринимаются следующие шаги:

Изучение рынка продаж и предложений на продажу, то есть объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и цене предложения, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, физическим характеристикам, местоположению и

<sup>11</sup> Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»

<sup>12</sup> п. 23 ФСО № 1;

<sup>13</sup> п. 22 ФСО № 1;



условиями сделки. Корректировка цен продажи и цен предложения по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

• Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При применении сравнительного подхода стоимость объектов оценки определяется сравнением цены продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объектов оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым Объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемыми Объектами по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемыми Объектами; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых Объектов.

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется сравнением цены продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым имуществом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

**Доходный подход<sup>14</sup>.** Определение рыночной стоимости объекта недвижимости на основе доходного подхода основана на предположении, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

Расчет настоящей стоимости всех будущих доходов можно осуществить методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.

**Метод прямой капитализации** наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.

**Метод дисконтирования денежного потока** наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход основывается на предположении, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет.

При применении данного подхода анализируется возможность объекта недвижимости генерировать определенный доход, который обычно поражается в форме рентного дохода от эксплуатации и дохода от продажи недвижимости в конце периода владения. Доходный метод включает в себя два основных приема:

1. технику прямой капитализации;
2. технику дисконтирования.

Согласно первому, стоимость недвижимости рассчитывается на основе ожидаемого годового дохода от его эксплуатации умножением его на специальный коэффициент (ставку капитализации), отражающий сложившуюся ситуацию на рынке взаимосвязь между стоимостью иного имущества и уровнем получаемого от него дохода. Метод хорошо работает при условии достаточной стабильности и неизменности ожидаемых годовых доходов в течение определенного периода в будущем и применению данного приема способствует стабилизация экономической и не в меньшей степени политической российской реальности.

В соответствии со вторым приемом делается прогноз на определенный период в будущем относительно финансовых потоков от объекта недвижимости с учетом их переменного характера, состоящих из операционных доходов и затрат, инвестиций в объект, а также вероятной цены его продажи в конце этого периода, а затем величины

<sup>14</sup> п. 21 ФСО № 1;

таких распределенных во времени будущих финансовых потоков дисконтируются к их текущей стоимости на момент оценки использованием специального коэффициента (ставки дисконтирования), отражающий риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости. Суммарная величина равных текущих стоимостей и выражает стоимость объекта доходной недвижимости.

Доходный подход – определение стоимости актива исходя из прогнозируемого потока доходов. Для использования данного метода необходимо спрогнозировать ожидаемый доход от оцениваемого объекта.

#### **11.1. Обзор использованных методов оценки.**

- **Затратный подход** применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний. Оценщик определял рыночную стоимость земельного участка в рамках Затратного подхода.
- **Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. У Оценщика присутствуют достоверные данные о сдаче в аренду подобного имущества, в данном районе, поэтому доходный подход применим.
- **Сравнительный подход** применяется, когда существует **достоверная и доступная** для анализа информации о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки: спроса и предложения, замещения, вклада.

На основе этих принципов оценки в сравнительном подходе используется ряд количественных и качественных методов выделения элементов сравнения и измерения корректировок рыночных данных сопоставимых объектов для моделирования стоимости оцениваемого объекта. основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение имущества, аналогичной полезности. В данном случае, рынок продажи недвижимости развит, оценщик счел нужным применять Сравнительный подход.

#### **11.2. Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости<sup>15</sup>.**

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Для определения итоговой величины используется метод Наигли.

<sup>15</sup> п. 24 ФСО № 1;



## 12. Краткий обзор экономической ситуации г. Санкт-Петербург и Ленинградской области<sup>16</sup>



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 км<sup>2</sup>, 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 протяженность с севера на юг составляет 320 км. На севере граничит — с Республикой Карелия, на востоке — с Вологодской областью, на юго-востоке — с Новгородской областью, на юге — с Псковской областью, на западе — с Эстонией, на северо-западе — с Финляндией.

Численность населения — 1 778 857 чел.

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

В городе Санкт-Петербурге находятся высшие органы государственной власти, при этом сам город не входит в состав области, являясь самостоятельным субъектом РФ. Ленинградская область — единственный субъект Федерации, органы власти которого полностью располагаются на территории другого субъекта.

Область целиком расположена на территории Восточно-Европейской (Русской) равнины. Низменности в основном расположены по берегам Финского залива и Ладожского озера, а также в долинах крупных рек.

На территории основными полезными ископаемыми являются гранит, облицовочный камень и песчано-гравийный материал. На большей части области присутствуют месторождения торфа, глины и песка.

Климат области атлантико-континентальный. Морские воздушные массы обуславливают сравнительно мягкую зиму с частыми оттепелями и умеренно-тёплое, иногда прохладное лето.

Территория области, за исключением небольшой крайне юго-восточной части, относится к бассейну Балтийского моря и имеет густую, хорошо развитую речную сеть. Общая протяжённость всех рек в Ленинградской области около 50 тыс. км. Также в области расположено 1800 озёр, в том числе Ладожское — крупнейшее в Европе. Значительная часть области заболочена.

Основным типом почв в области являются подзолистые, бедные перегноем и отличающиеся значительной кислотностью. Основными почвообразующими породами являются глины, суглинки, пески и торф. Сельскохозяйственное использование почв области требует их искусственного улучшения.

Территория области расположена в зоне тайги в её средней (на севере области) и южной подзонах (большая часть области), незначительная часть — в зоне смешанных лесов. Леса занимают 55,5 % территории области. Лесные ресурсы сильно истощены. Коренные сосновые и особенно еловые леса сохранились местами, главным образом на северо-западе и востоке области, но в основном они замещены малоценными и малопродуктивными производными мелколиственными лесами и мелколесьями.

В области обитают главным образом лесные животные, среди которых 68 видов млекопитающих. Основными из них являются белка, хорь, куница, крот, заяц-беляк, заяц-русак, ежи, различные грызуны (полевая и лесная мыши, крыса и другие). Реже встречаются волк, кабан, косуля, лисица, лось, медведь, рысь, ласка, выдра, олень пятнистый, нерпа, бобр, тюлень, норка, енотовидная собака.

В области обитает около 300 видов птиц, основными являются глухарь, куропатка белая, куропатка серая, рябчик, тетерев, утка местная, утка пролётная, гусь, кулик. Некоторые лесные птицы (дятел, дрозд, синица, кукушка, скворец) приносят пользу, истребляя вредных насекомых. Зимуют в области лишь ворон, воробей, синица, снегирь, дятел; большинство же покидает области, начиная с конца августа.

В водах области водится около 80 видов рыб. Из морских рыб чаще встречаются салака, балтийская (ревельская) килька, треска, морская щука. Из проходных рыб встречаются корюшка, лосось, кумжа, угорь. Среди пресноводных рыб наибольшее значение имеет сиг, также встречаются окунь, судак, лещ, плотва, снеток. В Красную книгу занесены: балтийская кольчатая нерпа, нерпа ладожская, серый тюлень, беркут, змеяяд, сапсан, скопа, орлан-белохвост.

В годы Великой Отечественной войны большая часть территории области была оккупирована и значительно пострадала. В январе 1945 года население области насчитывало 483 тыс. человек, хотя до войны на этой территории проживали 1258 тыс. человек. Во время блокады Ленинграда через территорию области проходила «Дорога Жизни» — единственная магистраль, связывавшая осаждённый город со страной. Большой вклад в победу над врагом внесло партизанское движение: к началу 1944 года на территории области действовали 13 партизанских бригад, в которых состояли 35 тыс. бойцов.

На территории области развернулось самое длительное и наиболее кровопролитное в истории Второй мировой войны сражение, связанное с блокадой Ленинграда и его деблокадой. По согласованию с администрацией Ленинградской области и Народным союзом Германии было решено в деревнях Лезье-Сологубовка (район Синявинских высот) превратить кладбище немецких солдат в самое большое в мире военное кладбище. Сейчас на

<sup>16</sup> <http://lenobl.ru/about/programms>

нём захоронено около 22 000 человек. К сроку окончания поисковых работ здесь найдут своё успокоение останки около 80 000 человек. Здесь же установлен и памятник советским солдатам.

В области сохраняется и память о финских солдатах, жителях отошедших по договору с Финляндией к России поселений.

В послевоенный период хозяйство области было восстановлено, появились новые города и посёлки. В 1949 году статус города был присвоен Сланцам, в 1950 — Бокситогорску, в 1953 — Кировску, в 1954 — Пикалёво и Ивангороду, в 1956 — Подпорожью, в 1963 — Тосно и Всеволожску. В 1973 году введена в эксплуатацию Ленинградская атомная электростанция в Сосновом Бору, который в этом же году получил статус города.

Основной 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. В структуре отгруженной продукции промышленных предприятий Ленинградской области обрабатывающие производства составляют 84 %.

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 рыбхоза и 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».

Предприятия транспортного комплекса расположены в различных городах области. В Выборге находится одно из крупнейших судостроительных предприятий Северо-Запада России — ОАО «Выборгский судостроительный завод», во Всеволожске — сборочный автозавод «Ford Sollers», ООО «Гестап Северсталь Всеволожск», в Тихвине располагается крупный вагоностроительный завод России — ЗАО «Тихвинский вагоностроительный завод», в Тосно — один из крупнейших производителей дорожной и коммунальной техники Северо-Запада — ЗАО «Тосненский механический завод».

Центром производства кокса и нефтепродуктов на территории Ленинградской области является город Кириши, где расположен ведущий нефтеперерабатывающий завод области — ООО «ПО „Киришиннефтеоргсинтез“». Предприятие, по объёму переработки нефти, входит в пятёрку крупнейших заводов страны. ООО «ПО „Киришиннефтеоргсинтез“» производит все виды топлива, а также продукцию, пользующуюся большим спросом в нефтехимической и лакокрасочной промышленности, на предприятиях бытовой химии и в строительной индустрии. Основными видами выпускаемой продукции являются: бензины, дизельное топливо, керосины, кислород, мазуты, растворители.

В Ленинградской области развит комплекс химической промышленности, представленный следующими основными предприятиями: ООО «ПГ „Фосфорит“» (производство минеральных удобрений, кормовых добавок), ОАО «Волховский химический завод» (производство товаров бытовой химии), ОАО «Химик» (производство растворителей), ООО «Интерфилл» (производство мыла; моющих, чистящих и полирующих средств; парфюмерных и косметических средств), завод по производству белковой оболочки для колбас и сосисок «Белкозин»[50] в Луге.

Ведущими предприятиями — производителями резиновых и пластмассовых изделий являются ООО «Нокиан Тайерс» (завод по производству шин для легковых автомобилей), ООО «Пеноплэкс Кириши» (производство теплоизоляционных плит из экструзионного полистирола), ООО «НТЛ Упаковка» (полиэтиленовые пакеты, пленка, флексографическая печать).

Металлургическими предприятиями региона, а также предприятиями-производителями металлических конструкций (ОАО «РУСАЛ Бокситогорск», ЗАО «БазэлЦемент-Пикалево», ООО «Тихвинский ферросплавный завод», ООО «Тихвинский машиностроительный завод», ООО «ПО Онима-Сталь») производятся глинозём, первичный алюминий, запасные части к тракторам, изделия из металла для дорожно-строительной техники и многое другое.

Наиболее крупными предприятиями машиностроения являются ЗАО «Приборостроитель» (средства защиты информации), ООО «Катерпиллар Тосно» (землеройно-транспортная техника, строительное оборудование, дизельные двигатели, энергетические установки), ОАО «ПЕЛЛА-МАШ» (стеклопластиковые лодки и катера), ООО «Хелкама Форсте Виипури» (холодильные витрины). Машиностроительные предприятия находятся в различных городах области.

Доля производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования в общем объёме отгруженной продукции региона составляет 1,2 %. Основными предприятиями региона — ОАО «Невский завод „Электроцит“», ООО «НПФ „Свит“», Северо-Западный производственный комплекс — филиал ОАО «Объединённые электротехнические заводы» (СЗПК — филиал ОАО «ЭЛТЕЗА») производятся следующие виды продукции: технические средства для систем железнодорожной автоматики и телемеханики, электрические распределители и регулирующая аппаратура, электродвигатели, генераторы, трансформаторы, радио- и телевизионная передающая аппаратура и иная продукция.

Текстильное, швейное производство, производство изделий из кожи представлено следующими предприятиями — производителями: ОАО «Узор», ЗАО «Волховчанка», ООО «Комацо» (ткани, трикотажные и швейные изделия), ОАО «Сланцевский завод «Полимер» (производство резиновой обуви) и ЗАО «Новоладожская кожгалантерейная фабрика» (кожгалантерейные изделия).

Электроэнергетика представлена всеми основными её типами: ядерной энергетикой, тепловой электроэнергетикой и гидроэнергетикой. Доля энергетики в общем объёме продукции региона составляет 14,3 %. Крупнейшее предприятие: филиал ОАО «Концерн Росэнергоатом» «Ленинградская атомная станция» в Сосновом Бору, филиал ОАО «Оптовая генерирующая компания № 2» «Киришская ГРЭС», филиал «Невский» ОАО

«Территориальная генерирующая компания № 1», ОАО «Ленэнерго», ОАО «Ленинградская областная управляющая электросетевая компания», ЗАО «Газпром межрегионгаз Санкт-Петербург», ОАО «Гатчинагаз». В Киришах и Кировске — крупные теплостанции. На реках Вуокса, Свирь, Волхов построены небольшие гидроэлектростанции.

Лесной комплекс сохраняет важное место в экономике Ленинградской области. Лесная и деревообрабатывающая промышленность развита во многих районах Ленинградской области. Крупные лесхозы расположены в основном на востоке области. В Гатчине, Приозерске и Волхове расположены ведущие мебельные фабрики региона. В Бокситогорском районе находится крупнейшее лесоперерабатывающее предприятие в России — ООО «ММ-Ефимовский». Крупнейшими предприятиями — производителями целлюлозы, бумаги и картона являются ОАО «Санкт-Петербургский картонно-полиграфический комбинат», ЗАО «Интернешнл Пейпер», ОАО «MediaWiki:Badtitletext», ОАО «Сясьский целлюлозно-бумажный комбинат».

В строительном комплексе Ленинградской области крупнейшими компаниями-производителями строительных материалов являются: ОАО «Сланцевский цементный завод „ЦЕСЛА“», ООО «Цемент», ЗАО «Пикалевский цемент», ОАО «Победа ЛСР. Кирпичный завод», ЗАО «Павловский завод», ЗАО «Завод стройматериалов „Эталон“», ОАО «Толмачевский завод ЖБИМК», ЗАО «Петрокерамика», ООО «ЛСР-Базовые материалы Северо-Запад», ОАО «Лужский абразивный завод», ЗАО «ДСК-Войсковицы», ОАО «ЛСР Железобетон-Северо-Запад», ООО «211 КЖБИ», стекольные заводы в Лужском районе и многие другие. Развитию производства строительных материалов на территории Ленинградской области способствуют богатая минерально-сырьевая база со значительным объёмом разведанных запасов различных полезных ископаемых, являющихся сырьем для производства стройматериалов; развитая транспортная инфраструктура, обеспечивающая логистику для строительного рынка не только Ленинградской области, но и других регионов.

На территории Ленинградской области осуществляют деятельность 13 предприятий оборонно-промышленного комплекса: ФГУП «Завод имени Морозова», ФГУП «НИТИ им. А. П. Александрова», ФГУП «Научно-исследовательский институт „Поиск“», ОАО «НИИ оптико-электронного приборостроения», ОАО «Завод „Буревестник“», ОАО «Завод „Криза“», ОАО «Завод „Ладоба“», ОАО «15 арсенал Военно-Морского Флота», ОАО «218 авиационный ремонтный завод» и другие.

На территории области во Всеволожском районе находится крупнейший на Северо-Западе России логистический комплекс класса А «Уткина заводь»

Сельское хозяйство области имеет ярко выраженную пригородную специализацию, ведущие отрасли — молочное-мясное животноводство, картофелеводство и овощеводство. При этом продукция животноводства заметно преобладает над растениеводством.

Значительную часть урожая картофеля и овощей дают личные подсобные хозяйства населения. Главные овощные культуры — капуста, морковь, огурцы, лук, свёкла. Также в области выращивают зерновые культуры: ячмень, рожь, овёс, в основном на корм скоту и птицам.

Кроме того, в области развивается звероводство: разводят норку, ондатру, голубого и чёрно-серебристого песца и других животных.

Транспортная сеть региона хорошо развита, что обусловлено соседством с одним из крупнейших в России транспортных узлов — Санкт-Петербургом. Протяжённость железных дорог более 3 тыс. км, большая часть из них электрифицирована. Протяжённость автодорожной сети области — 22 515 км. Большое значение для внешних связей имеет водный транспорт. Активно развиваются морские порты: Усть-Луга, Приморск, Выборг, Высок. Авиаперевозки осуществляются через аэропорт Пулково, расположенный на территории Санкт-Петербурга.

Часть территории Ленинградской области является пограничной зоной. На Карельском перешейке, вдоль границы с Финляндией, эта зона в основном существует с советского времени. На южном берегу Финского залива режим пограничной зоны частично существовал в советское время (Сосновый Бор и примыкающие к нему территории), частично установлен в 90-е гг. вдоль границы с Эстонией. Кроме этого, к пограничной зоне отнесены острова в Финском заливе западнее о-ва Котлин. Права на въезд в пограничную зону даёт специально для этого полученный пропуск, виза другого государства (там, где есть пограничные КПП), и множество других документов (паспорт с регистрацией по месту жительства в погранзоне, командировочное удостоверение, туристская или санаторная путёвка, свидетельство о владении землёй или недвижимостью, и так далее).

Для жителей Санкт-Петербурга область имеет чрезвычайно большое значение в деле реализации отдыха его жителей, а также приложения своих сил в свободное от основной работы время на дачных и садовых участках.

### **13. Анализ местоположения объекта оценки. Город Санкт-Петербург<sup>17</sup>.**

Санкт-Петербург – это город федерального подчинения, второй по величине город в России с тысячей достопримечательностей. Санкт-Петербург является крупнейшим в Европе не столичным городом. За свою историю город несколько раз менял названия: основан был под названием Санкт-Петербург, 31 августа 1914 года был переименован в Петроград, 26 января 1924 – в Ленинград, а 6 сентября 1991 года вернул своё историческое имя.

Санкт-Петербург является административным центром Ленинградской области и Северо-Западного федерального округа в целом. В течение двух веков (до 1918 года) был столицей Российского государства.

В настоящее время численность населения Санкт-Петербурга превышает четыре с половиной миллиона жителей. Питер является самым северным городом-миллионником в мире. Санкт-Петербург – город контрастов, в котором соседствуют широкие и прямые проспекты и узкие тесные улочки, просторные площади и тёмные подворотни.

Интересно, что для каждого приезжего Санкт-Петербург открывается со своей стороны, и сколько бы раз Вы ни приезжали сюда, каждый раз Вы откроете для себя что-то новое.

Благодаря тому, что в Санкт-Петербурге сосредоточены многочисленные объекты исторического и культурного наследия, он является одним из наиболее популярных туристических центров современной России. Архитектура Питера поражает своей величием и разнообразием, главные улицы города – широкие и прямые, площади – просторные и светлые. Особенно привлекательно выглядят архитектурные ансамбли Дворцовой площади, площади Декабристов, Невского проспекта, стрелки Васильевского острова, Невской набережной. Более восьми тысяч объектов культурного наследия Санкт-Петербурга находятся в настоящее время под охраной государства. В городе расположено множество музеев – Кунсткамера, Эрмитаж, мемориал, посвящённый памяти жертв Блокады, Петропавловская крепость и многие другие. Также интересны с туристической точки зрения и пригороды Питера – Царское Село, Петергоф, Кронштадт. Также в городе имеется бесконечное множество мест развлечений.

В Санкт-Петербурге значительно развита наука и промышленность, функционирует петербургское отделение РАН.

Среди крупнейших предприятий тяжёлой промышленности, расположенных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области – машиностроительные заводы имени Кирова, Ленинградский, Ижорский, Невский и многие другие.

Петербургский завод Вагонмаш выпускает вагоны для составов метрополитена, также в регионе производятся автобусы, трамваи, водные суда (как гражданские, так и военные).

Кроме того, Санкт-Петербург и Ленинградскую область всё чаще называют российским Детройтом, благодаря сосредоточению автомобильных заводов в этой местности. Действительно, таковых здесь располагается немало: Toyota, Nissan, General Motors; в процессе строительства находится завод автомобильных компонентов компании Hyundai. Заводы по сборке автомобилей и производству авто компонентов находятся в Шушарах и Каменках.

Среди других отраслей промышленности, достаточно широко представленных в Санкт-Петербурге, можно назвать следующие: производство оптики, станкостроение, приборостроение, ВПК, металлургическая промышленность, а также – химическая, полиграфическая и лёгкая промышленность. Здесь размещаются штаб-квартиры многих известных компаний, давно ставших брендами не только в масштабах России, но и на международном рынке.

Наряду с материальным производством значительную роль в экономике Санкт-Петербурга играет сфера обслуживания и туризма.

Благодаря большому количеству достопримечательностей Питер ежегодно привлекает несколько миллионов туристов, из которых около пятидесяти процентов – 2-2,5 миллиона человек – иностранцы.

Крупнейшие гостиницы Санкт-Петербурга – это широко известные Астория, Прибалтийская, Санкт-Петербург, Октябрьская, Гранд-Отель Европа. Кроме того, широко распространено такое явление, как аренда квартир в Санкт-Петербурге посуточно – спрос рождает предложение. В Санкт-Петербурге имеется огромное разнообразие гостиниц различных ценовых категорий.

Санкт-Петербург является крупным транспортным узлом северо-запада России, северным морским портом. Также в городе и области расположены международные аэропорты, в частности, Пулковое, по территории проходят железнодорожные и автомобильные трассы. В Санкт-Петербурге действуют пять пассажирских вокзалов: Финляндский, Ладоский, Балтийский, Московский, Витебский.

#### **Выборгский район.**

Выборгский район – один из крупнейших в городе. Его площадь составляет 11550га. Общая численность населения составляет 482450 жителей.

Выборгский район граничит с Приморским, Петроградским (по р.Б.Невка), Центральным (по р.Нева), Калининским района Санкт-Петербурга и землями Ленинградской области.

На территории Выборгского района расположены крупные парки, пользующиеся большой популярностью у многих жителей Санкт-Петербурга. Это в первую очередь Сосновка и Удельный (общая площадь 322,7га), Шуваловский парк в Парголово, парк Лесотехнической академии, парк усадьбы Вяземских-Левашовых, всего в районе 6 парков, 15 садов, 40 скверов, 16 бульваров. Общая площадь зеленых насаждений составляет 2533,6га. Водное пространство Выборгского района включает в себя 7 озер и 14 водоемов. По территории района протекают 5 рек. Особенно привлекают отдыхающих знаменитые Суздальские озера с пляжами.

Протяженность улично-дорожной сети Выборгского района составляет 300,1км. На территории расположены 190 проспектов, набережных, бульваров, шоссе, улиц и переулков, с учетом магистралей поселков, входящих в границы района. На территории района находятся 6 станций метрополитена: «Удельная», «Озерки», «Проспект Просвещения», «Парнас», «Выборгская», «Лесная», а также железнодорожные станции Выборгского направления

<sup>17</sup> <http://www.101hotels.ru/recreation/russia/sankt-peterburg/about;>



Октябрьской железной дороги: «Ланская», «Удельная», «Озерки», «Шувалово», «Парголово», «Левашово». Также здесь проходит участок кольцевой автодороги протяженностью более 20км.

В границах района расположены 8 внутригородских муниципальных образований: Сампсониевское, Светлановское, Сосновское, МО №15, Парнас, Шувалово-Озерки, поселок Парголово и поселок Левашово.

Промышленность Выборгского района в основном сосредоточена в 3х зонах: вдоль набережной р. Б.Невка; Парнас; Каменка на границе с Приморским районом.

На территории Выборгского района базируется более 50 научных учреждений, многие из них являются научными центрами федерального подчинения, значительная их часть сориентирована на исполнение оборонных заказов. Оценка совокупного научного вклада указанных научных учреждений позволяет позиционировать сегодня Выборгский район как крупнейший комплексный научный центр на территории Санкт-Петербурга.

Всего в районе 180 подведомственных администрации учреждений, в том числе 71 детский сад, 59 школ, 19 учреждений здравоохранения, 3 учреждения социальной защиты населения, 2 учреждения по делам молодежи, 5 учреждений культуры и 8 учреждений физической культуры и спорта.

Всего в районе 1469 многоквартирных домов. Площадью 10,8млн.кв.м. под управлением 462 ЖСК и ТСЖ.

## 14. Недвижимость Ленинградской области<sup>18</sup>

Аналитики говорят о том, что рынок недвижимости в Ленинградской области будет переживать этап перестройки.

В прошлом году прослеживалась тенденция возрастания предложений. В этом году эксперты говорят о том, что предложений будет меньше. Однако специалисты успокаивают – в этом нет ничего плохого или тревожного. Это всего лишь перезагрузка, она естественно в условиях сегодняшней ситуации в экономике страны.

### Жилая недвижимость<sup>19</sup>

Цены на загородную недвижимость в Ленинградской области падают. В Ленинградской области более 470 поселков. Из всего количества жилых комплексов только в трети можно наблюдать покупательскую активность. Причины интереса покупателей к объектам в этих населенных пунктах очевидны - риэлторы снизили цены на объекты.

Решение снизить цены было обусловлено вялым спросом. В десятках населенных пунктов Ленобласти спроса нет совсем, покупатели не интересуются недвижимостью. Только в 172 комплексах отмечается рост сделок. Риэлторы приняли своевременное решение, ведь именно сейчас люди готовы вкладывать в объекты недвижимости. Но они готовы покупать по наиболее демократичной цене.

Падение цен в среднем составило 10-15%. В элитном сегменте цена на некоторые объекты упала на 1%. Риэлторы, которые распоряжаются элитной недвижимостью, не торопятся сильно занижать цены - их клиентов волнует совсем не стоимость понравившегося дома.

Сегодня покупатели могут делать свой выбор в пользу привлекательной недвижимости, но такие объекты стоят дороже, а скидка при их продаже минимальна. Главным фактором покупки объекта все еще является цена. Люди хотят покупать объекты со скидкой. Застройщики, которые стремятся быстрее распродать жилье, готовы предложить им новую программу сотрудничества. Жилье может быть предоставлено в кредит при необходимости. Застройщики только выигрывают от таких распродаж.

Ленинградская область растет, с каждым годом тут все больше жителей, но многие предпочитают арендовать недвижимость. Возможно, когда цена покупки станет более выгодной, чем стоимость аренды, люди задумаются о приобретении собственных объектов недвижимости. Именно к этому стремятся застройщики.

Строительство коттеджных поселков остаётся наиболее популярным и экономически выгодным и надёжным вложением частного капитала в земельную недвижимость. Снижение цен затрагивает концептуально слабые проекты, а также посёлки, стоимость земельных участков в которых была завышена. Оживление на рынке коттеджных поселков ожидается в конце весны - начале лета. К этому времени, по всей видимости, выработаются адекватные ценовые предложения: в долларовом выражении цены будут падать, а в рублёвом - расти.

На сегодняшний день в проектном состоянии находится более 50 посёлков, в продаже - более 110. Главное направление строительства - Карельский перешеек - место элитного загородного отдыха. Самые популярные районы - Выборгский, Всеволожский, Приозерский. Предложений в них заметно больше, чем в других районах Ленинградской области.

Территории Всеволожского района планируются к застройке коттеджными посёлками, предназначенными для постоянного проживания (таун-хаузы).

Территории Приозерского района востребованы для сезонного проживания. Отсутствие хорошей транспортной инфраструктуры не позволяет обеспечить появление здесь проектов премиум- и элитклассов.

Территории Выборгского района, скорее всего, будет сильно дифференцирован по структуре предложения. Здесь предложены к реализации проекты премиум -, бизнес -, эконом- класса.

Новые районы коттеджной застройки:

Тосненский (3 крупных проекта: "Павловград" на 250 домовладений, "Царицына Гора" - на 150 домовладений, "Береста" - на 90 домовладений),

Гатчинский (6 посёлков на 25-70 домовладений).

Прогнозируется рост спроса в южных районах Ленобласти, вблизи КАД.

Активно развивается малоэтажное и коттеджное строительство в городах-спутниках Санкт-Петербурга - Сестрорецке и Зеленогорске - уникальных по экологии, с видовыми характеристиками на месте, вблизи которого находятся Финский залив и озеро Разлив.

Перспективен и город Приморск в связи со строительством здесь порта.

Остаётся высоким спрос на земельные участки в посёлке Рощино. Связано это, в первую очередь, с исключительной красотой места. Посёлок расположен недалеко от Санкт-Петербурга, здесь много озёр и хороший микроклимат.

Лидирующее положение на рынке частных домовладений (коттеджи и земельные участки под возведение коттеджей) занимают Выборгский и Всеволожский районы.

В Ломоносовском и Пушкинском районах проектируются комплексы таун-хаузов.

Предложениями коттеджей выделяется Тосненский район, предложениями участков - Всеволожский.

Можно продолжать описывать ситуацию по перспективным направлениям использования земельных объектов, таких как, логистические центры (Девяткино, Кудрово, Янино), строительство кольцевых автомагистралей (например, вторая очередь кольцевой автодороги от автодороги "Нарва" до посёлка Бронка), не только оживляющих рынок земельных объектов, но прежде всего, стимулирующих развитие территорий. Можно ещё и ещё раз повторить, что земельные участки - это дальнейшая организация отдыха и проживания людей, строительство домов или коттеджей, то есть - решение их жилищных вопросов.

Ясно одно, кризис не уничтожит потребность в земельных объектах. Кризис только выявляет "самое слабое звено" в экономической политике государства. А владение землёй, её приобретение было и останется самым лучшим активом в очень долгосрочной перспективе всегда и в текущий период.

<sup>18</sup> <http://zdanie.info/2393/2420/news/7350>; <http://naibecar.com/upload/iblock/a48/a488b0bfc87f481bf454920bab24d107.pdf>;

<sup>19</sup> <http://www.lugadomik.ru/?p=news&i=163>;



**Земельные участки<sup>20</sup>**

До 30% за последний год вырос объем предложений на земельном рынке Санкт-Петербурга<sup>21</sup>.

Впервые за последние 6 лет эксперты зафиксировали падение цен на участки в Северной столице. В частности, аналитики говорят о скидках, которые собственники делают на землю, и в отдельных случаях они доходят до 30%. Дело в том, что по причине кризиса девелоперы стараются избавиться от некоторых объектов в своем "земельном банке".

В настоящее время в границах Санкт-Петербурга на продажу выставлено порядка 100 гектаров земли, предназначенной под жилую застройку. Еще больше земли, по оценкам аналитиков, может находиться в закрытой продаже. Распродаются в основном бывшие индустриальные территории, а также совершенно новые участки в границах города. В Ленинградской области, по подсчетам экспертов, объем выставленной на продажу земли исчисляется сегодня не сотнями, а тысячами гектар.

Что касается стоимости земельных участков, то в границах города она доходит до 50-80 млн. рублей за 1 гектар. Если территория располагается, например, вблизи станции метро или в другой эксклюзивной локации, то стоимость может доходить и до 150 млн. рублей за гектар. В Ленинградской области цены на земельные участки значительно ниже, в районе 30-40 млн. рублей за гектар.

В условиях экономического кризиса в стране эксперты прогнозируют снижение денежных сделок на земельном рынке Северной столицы и Ленинградской области. По их мнению, в ближайшее время застройщики перейдут на оплату земель по бартеру: расплачиваться за участки с собственниками будут не живыми деньгами, а, например, квартирами в домах, которые построят на этих территориях.

В 2015 году отмечено проседание объема сделок в сегменте земли под промышленную функцию: интерес к промышленным землям в городской черте крайне низок.

При этом увеличивается разрыв между ценой предложения и конечной ценой сделки. Для промышленных земельных участков он может составлять от 20% до 35%, для участков общественно-делового назначения – до 25%, в зависимости от местоположения, инженерного обеспечения и возможного использования участка. Некоторые участки промышленного назначения, находящиеся на экспозиции более года, предлагаются с дисконтом, достигающим 50%.

Отсутствие инженерного обеспечения снижает стоимость участка в среднем на 25-30%, также средняя стоимость земли снижается по мере удаления от городской черты и увеличении площади земельного участка.

С начала года состоялись торги по промышленным участкам и по участкам под общественно-деловую застройку. Превышение конечной цены над начальной ценой аукциона по состоявшимся торгам во многих случаях было значительным.

Одной из интересных тенденций последних лет является появление индустриальных парков. Фактически каждый такой объект представляет собой локальную промышленную зону с соответствующим инженерным обеспечением и инфраструктурой, иногда формируемую по принципу сходства типа производства. Чаще всего предлагаемые к продаже в индустриальных парках земельные участки имеют достаточно большую площадь. В целом уровень цен для таких земельных участков на 5-15% выше, чем средний по рынку.

Стоимость участка с полной инженерной подготовкой составляет в диапазоне 4600-4700руб.кв.м., земля с частичной подготовкой – 1200-1300руб/кв.м., в зависимости от состава и стадии готовности инженерных сетей, а также местоположения парка.

Сегодняшнее положение на рынке земельной недвижимости Ленинградской области можно охарактеризовать как ситуацию отложенного спроса. Рынок занял выжидательную позицию, продажи земли приостановились, покупатели и продавцы просто не знают, что делать: ожидать падения цен или, наоборот, роста, опасаются скачков курсов доллара и евро, ждут серьезных шагов правительства по стабилизации рубля. Кризисы в стране превращаются в норму жизни, очередные новогодние сюрпризы.

У застройщиков земельных объектов - проблемы с кредитами. Многим компаниям просто не хватает денежных средств для завершения начатых проектов, и они продают ранее приобретенные земельные участки для своих проектов по цене, ниже "общепринятой" до кризиса, иногда явно завышенной. Именно эти участники земельного рынка испытывают в настоящее время нокдаун от кризиса.

Другая группа участников земельного рынка, "пострадавшая" от банковско-кредитного паралича, - производители сельскохозяйственной продукции. Большинство из них не имеют необходимых денежных средств на развитие бизнеса и напрямую зависят от банковских кредитов. В зимний и ранний весенний период фермерские и крестьянские хозяйства получают в банке целевой заем на закупку удобрений, семян, техники, горюче-смазочных веществ, найм сезонной рабочей силы. В конце осени, после сбора и реализации урожая, кредит погашается. Традиционное время взятия кредитов совпало с развитием кризиса. Большинство производителей сельхозпродукции или вовсе не удастся решить вопросы кредитования, или, как водится, кредит будет предложен на условиях, не обеспечивающих рентабельность производства. Поэтому собственники таких сельскохозяйственных земель задумываются над вопросом или частичной их продажи для высвобождения средств на поддержание своих хозяйств, или полной продажи всей имеющейся земли. При этом высвобождаются очень интересные, в плане их дальнейшей перспективы, земли: находящиеся вблизи крупных городов и промышленных зон, вдоль автомобильных дорог и железнодорожных путей.

Интересно, что такие земли рассматриваются как наиболее привлекательные для потенциального инвестора, в том числе и зарубежного. Рыночная стоимость сельскохозяйственных земель значительно ниже земель любой другой категории. Несмотря на то, земли сельскохозяйственного назначения - единственный вид земель, которые не могут быть приобретены иностранными компаниями или гражданами, разработан механизм взаимодействия с иностранными партнерами, при котором сельскохозяйственный участок приобретает российская компания с использованием средств иностранного инвестора, после чего переводится в другую, нужную инвестору категорию, а затем, на основании ранее заключенного договора, производится переуступка права собственности. Российские

<sup>20</sup> <http://www.rview.ru/leningradskaya.html>;

<sup>21</sup> <http://spb.guru.ru/analitics/2137-na-zemelnom-rynke-peterburga-predlozhenij-stalo-bolshe-a-tseny-upali>;

сельхозпроизводители вынуждено "сворачивают" бизнес. Ведь сельхозпродукцию можно привезти, как всегда, из-за рубежа.

Наиболее стабильным в текущий период остаётся рынок продаж небольших земельных участков. Снижение цен за последние 3-4 месяца идёт менее интенсивно, чем падение цен на коттеджи, составив в среднем 2-3%. Это самый независимый от банков сектор загородной недвижимости, весеннее оживление в котором не остановить никакими кризисами. Максимальный спрос фиксируется на участки стоимостью от 500 тысяч рублей до 1,5 млн. руб. с площадями 10-20 соток. Самыми популярными районами остаются Всеволожский, Выборгский и Приозерский. Проявляется повышение интереса к другим районам - Гатчинскому, Тосненскому и Кингисеппскому.

Земельный рынок, отличающийся инертностью (в сравнении, например, с самым динамичным сегментом рынка недвижимости - квартирным), является наименее уязвимым по отношению к кризисным влияниям. В частности потому, что был обделён кредитными программами. Банки практически не предоставляли кредиты на приобретение загородной недвижимости, ипотека появилась только в 2008 году и исчезла к концу года. Получателями ипотечных кредитов были приобретатели земельных участков с элитными домами. Именно их банки рассматривали как надёжных заёмщиков. Но это - не самый широкий сегмент рынка земельной недвижимости.

В итоге: низкая доля ипотеки, невысокая степень зависимости от кредитования определили устойчивость рынка земельной недвижимости с точки зрения экономики. Кризис, конечно, кризисом, и вполне возможно незначительное временное падение цен на землю - но только на время, пока у собственников земельных участков не сформируются адекватные ценовые предложения.

Проще рассмотреть тенденции в земельном рынке, представив его по некоторым группам ряда объектов с привязкой к районам Ленинградской области.

Рынок земельной недвижимости Ленинградской области крайне неоднороден. Выделяются депрессивные районы, где практически не ведётся инвестиционно-строительная деятельность, так и районы с высоким потенциалом.

Условно выделены несколько зон инвестиционной активности:

- 1 кольцо: в радиусе 30 км от Санкт-Петербурга;
- 2 кольцо: в радиусе 30-80 км от Санкт-Петербурга;
- 3 кольцо: в радиусе свыше 80 км от Санкт-Петербурга.

Чем дальше от Санкт-Петербурга, тем ниже инвестиционная активность. Это обстоятельство касается всех групп земельных объектов. Исключение составляют районы, где развиваются крупные производственные и логистические центры (Тосно, Усть-Луга, Кириши, Тихвин, Волхов).

В 30-километровом радиусе в основном ведётся малоэтажное строительство (коттеджные посёлки постоянного и сезонного проживания).

Оценщиком был проанализирован рынок предложения по земельным участкам по г. Санкт-Петербург, площадью больше, чем объект оценки:

Земельный участок	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_839166001">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_3_ga_promnaznacheniya_839166001</a>	85 000 000	30000м <sup>2</sup>	2833 руб.
Земельный участок	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_841431330">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_30_sot_promnaznacheniya_841431330</a>	99 000 000	30000м <sup>2</sup>	3300 руб.
Земельный участок	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_819741963">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_8_ga_promnaznacheniya_819741963</a>	95 000 000	80000м <sup>2</sup>	1188 руб.
Земельный участок	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_promnaznacheniya_195928739">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_4.6_ga_promnaznacheniya_195928739</a>	250 000 000	46000м <sup>2</sup>	5435 руб.
Земельный участок	<a href="https://rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/uchastok/339004">https://rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/uchastok/339004</a>	12 500 000	5000м <sup>2</sup>	2500 руб.
Земельный участок	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zemelnyy_uchastok_3200m_671682308">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/zemelnyy_uchastok_3200m_671682308</a>	10 500 000	3200м <sup>2</sup>	3281 руб.
Земельный участок	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_680243035">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_36_sot_promnaznacheniya_680243035</a>	23 500 000	3600м <sup>2</sup>	6528 руб.
Земельный участок	<a href="http://1000skladov.ru/ShowDetails/9959">http://1000skladov.ru/ShowDetails/9959</a>	45 000 000	11000м <sup>2</sup>	4090 руб.

### Коммерческая недвижимость<sup>22</sup>

Максимальный объем предложения сосредоточен во Всеволожском и Гатчинском районах. Причины следующие, прежде всего, это близость к административной черте Санкт-Петербурга, наличие автомагистралей федерального значения и крупных административных центров.

В общем объеме предложения наиболее широко представлены объекты универсального назначения, а также предназначенные для размещения предприятий торговли и сферы услуг – на них приходится 47% выставленных на продажу и предлагаемых к аренде объектов Ленинградской области.

Объекты промышленно-складского назначения составляют около 29% от общего числа, офисного назначения – 12%. На объекты иного функционального назначения (в числе которых гостиничный бизнес, автобизнес и проч.) приходится 12% предложений.

Наиболее высокую стоимость имеют объекты Ленинградской области, продаваемые как действующие торговые предприятия: при условии расположения вблизи крупных автомагистралей подобные торговые объекты имеют высокую стоимость вне зависимости от района расположения.

### Торговая недвижимость

Наиболее высокую стоимость имеют торговые помещения, расположенные в административных центрах Всеволожского (65000р/кв.м.), Гатчинского (55000р/кв.м.), Выборгского (52000р/кв.м.), Ломоносовского (51000р/кв.м.) и Приозерского (50000р/кв.м.) районов.

Наиболее высокие арендные ставки на встроенные торговые помещения запрашивают во Всеволожском, Гатчинском, Ломоносовском и Выборгском районах (в среднем – 1 200- 1700 руб./кв. м/мес.).

<sup>22</sup> <http://www.nashgorodspb.ru/node/1336>

В удаленных районах Ленинградской области встречаются единичные объекты с высокой арендной ставкой – как правило, это помещения, расположенные в центральной части крупных населенных пунктов, действующие торговые предприятия (кафе, ресторан). Самые низкие ставки аренды наблюдаются в Сланцевском районе (650р/кв.м.), Киришском (700р/кв.м.), Тосненском (800р/кв.м.) и Лужском (900р/кв.м.).

#### Производственно - складская недвижимость<sup>23</sup>

Современные объекты коммерческой недвижимости в виде производственных, складских и логистических комплексов встречаются на рынке Ленинградской области редко и тяготеют к административной границе Санкт-Петербурга. Наиболее высокую стоимость имеют промышленно-складские объекты, расположенные во Всеволожском, Ломоносовском, Выборгском, Кировском и Гатчинском районах (средняя цена предложения - 32-34 тыс. руб./кв.м). Наиболее низкую стоимость имеют объекты, расположенные в удаленных районах Ленинградской области (Бокситогорский, Сланцевский и Кингисеппский районы). Современные высококлассные производственно-складские комплексы встречаются в предложениях по продаже крайне редко и имеют стоимость в среднем на 30 % выше: Бокситогорский (5 900р/кв.м.), Волховский (18 000р/кв.м.), Всеволожский (33 800р/кв.м.), Выборгский (32 600р/кв.м.), Гатчинский (30 900р/кв.м.), Кингисеппский (5 600р/кв.м.), Кировский (32 500р/кв.м.), Ломоносовский (33 700р/кв.м.), Лужский (20 300р/кв.м.), Приозерский (12 200р/кв.м.), Сланцевский (6 600р/кв.м.) Предложение по аренде производственно-складских помещений также ограничено и представлено не во всех районах Ленинградской области. Наиболее высокие арендные ставки отмечены во Всеволожском, Гатчинском, Ломоносовском, Кировском и Выборгском районах, наиболее низкие - в Кингисеппском и Волосовском районах. Относительно высокая ставка аренды во Всеволожском районе связана с тем, что на рынке аренды в данной локации представлены отдельные современные промышленно-складские объекты в промзонах, в то время как на продажу выставляются преимущественно комплексы более низкого класса. Ставка варьируется от 200р/кв.м. (Лужский район) до 320р/кв.м. (Всеволожский район).

Площади объектов, предлагаемых к продаже и аренде, варьируют в широком диапазоне. Среди промышленно-складских объектов, выставленных на продажу, наиболее широко представлены помещения общей площадью от 1 000 до 2 000 кв. м и от 2 000 до 5 000 кв. м - на них приходится соответственно 24% и 31% от общего числа объектов (то есть в сумме более половины всех предложений по продаже). Что касается аренды объектов, ситуация несколько другая - наибольшую долю предложений по аренде (51%) составляют помещения от 500 до 1000 кв.м. Аренда небольших производственно-складских помещений площадью до 500 кв. м также представлена значительным объемом предложений (23%). Еще одна особенность - рынок характеризуется дефицитом качественных площадей. Наибольший объем предложения сосредоточен в наиболее развитых районах, таких как Всеволожский (25%), Гатчинский(15%) и Ломоносовский (14%). Развитость территории предполагает близость к административной черте Санкт-Петербурга, наличие крупных промышленных зон и автомагистралей федерального значения. Значительная доля от общего объема предложений приходится также на Кировский и Выборгский районы Ленинградской области (по 10 % соответственно).

#### Офисная недвижимость<sup>24</sup>

##### Классификация бизнес-центров.

Параметр объекта	Классы			
	A	B+	B	C
<b>Основные инженерные характеристики</b>				
<i>Системы отопления, вентиляции, кондиционирования и пожарной безопасности:</i> - гибкая автоматизированная свободно программируемая распределенная система управления зданием, обеспечивающая централизованный мониторинг диспетчеризацию и управление оборудованием инженерных систем (концепция "интеллектуального здания") -система отопления, система приточно-вытяжной вентиляции, система кондиционирования воздуха, позволяющая регулировать микроклимат в отдельном офисном блоке, - центральная система отопления, вентиляции, - современная система пожарной безопасности, - рабочая система пожарной сигнализации	++	+	+	-
	++	++	+	-
	-	-	-	++
	++	++	++	-
	-	-	-	++
<i>Лифты:</i> - современные качественные скоростные ведущих международных марок; - современные для зданий высотой 3 и более этажей, - наличие для зданий высотой 3 и более этажей	++	++	-	-
	-	-	++	-
	-	-	-	+
<i>Электроснабжение:</i> - два независимых источника электроснабжения с автоматическим переключением (мощность электроснабжения для арендаторов при единовременной нагрузке на 1 кв.м. полезной площади должна быть минимум 70VA) или наличие дизельного генератора в качестве источника аварийного электроснабжения, - электроснабжение второй категории ответственности (для зданий повышенной этажности - первой категории)	++	+	-	-
	-	-	++	+
<i>Система безопасности:</i> - современные системы безопасности и контроля доступа в здание, возможность	++	-	-	-

<sup>23</sup> <http://www.advis.ru/cgi-bin/new.pl?A9A05C93-1184-424B-AC00-84274BC1B088>

<sup>24</sup> <http://www.g2p.ru/publications/?opn=53451>

Параметр объекта	Классы			
	A	B+	B	C
круглосуточного доступа для арендаторов (система видеонаблюдения для всех входных групп, включая парковку, электронная система контроля доступа, круглосуточная охрана здания), - система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, электронная система контроля доступа, - система видеонаблюдения для всех входных групп, круглосуточная охрана здания, - охрана здания, контроль доступа				
	-	++	-	-
	-	-	++	-
	-	-	-	++
<b>Конструктивные особенности здания</b>				
<i>Здание изначально спроектировано и построено как бизнес-центр</i>	++	++	+	-
<i>Высота потолка (от фальшпола до подвесного потолка) 2,7м и выше</i>	++	++	+	+
<i>Планировка этажа:</i>				
- смешанного типа (совмещающая кабинетную и зальную системы), - кабинетная система	++	++	+	-
	-	-	-	+
<i>Доступность помещений для маломобильных групп населения</i>	+	+	+	+
<i>Отделка площадей общего пользования и фасада:</i>				
- высококачественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада, - качественные материалы, использованные при отделке помещений общего пользования и фасада	++	-	-	-
	-	++	++	+
<i>Фальшпол (здание спроектировано с учетом возможности установки полноценного фальшпола)</i>	+	+	-	-
<i>"Green Building" (применение энергоэффективных и ресурсосберегающих технологий при строительстве и эксплуатации)</i>	+	+	+	+
<b>Местоположение и доступность</b>				
<i>Местоположение (хорошее расположение здания, отсутствие рядом объектов, оказывающих негативное влияние на его имидж, например, функционирующие промышленные объекты, свалки, тюрьмы и прочее)</i>	++	++	+	-
<i>Транспортная доступность (удобный подъезд и транспортное сообщение, расположение вблизи основных транспортных артерий)</i>	++	++	+	+
<i>Парковка:</i>				
- подземная или крытая наземная многоуровневая парковка, а также охраняемая гостевая парковка, - организованная парковка	++	++	-	-
	-	-	++	+
<b>Управление зданием и услуги для арендаторов</b>				
<i>Право собственности (здание принадлежит одному владельцу, т.е. не распродано отдельными этажами или блоками различным владельцам)</i>	+	+	+	-
<i>Управление зданием (управление зданием осуществляется профессиональной управляющей компанией)</i>	++	++	+	+
<i>Телекоммуникационные провайдеры (не менее 2-х независимых качественных провайдеров телекоммуникационных услуг в здании, обеспечивающих высокоскоростной доступ в интернет)</i>	++	++	+	-
<i>Входная группа (эффективно организованная зона ресепшн, табло информации, система навигации)</i>	++	++	+	-
<i>Услуги для арендаторов (профессионально организованное питание)</i>	++	++	++	+
<b>Прочее</b>				
<i>Видимость здания (хорошая видимость здания со стороны главных транспортных артерий, отсутствие естественных и искусственных преград)</i>	++	+	-	-
<i>Архитектурная ценность объекта (здание гармонично вписывается в архитектурный ансамбль города)</i>	++	+	+	-
<i>Возможность заключения долгосрочного договора</i>	++	++	+	-
"++" - соответствие данному параметру является обязательным, "+" - соответствие данному параметру является желательным, "- " - соответствие данному параметру не оценивается				

В I квартале 2016 года офисный рынок Санкт-Петербурга увеличился на 111 000 кв.м в шести бизнес-центрах. Основной объем нового предложения пришелся на ввод административного корпуса МФК «Невская Ратуша», предназначенного для размещения ряда комитетов администрации Санкт-Петербурга. До конца 2016 года суммарный объем нового ввода офисного предложения ожидается на уровне около 206 000 кв.м.

Однако не все новые бизнес-центры будут экспонироваться на рынке. Помимо упомянутой «Невской Ратуши» среди таких объектов можно отметить 2-ю очередь БЦ «Виктория Плаза», где разместятся структуры компании



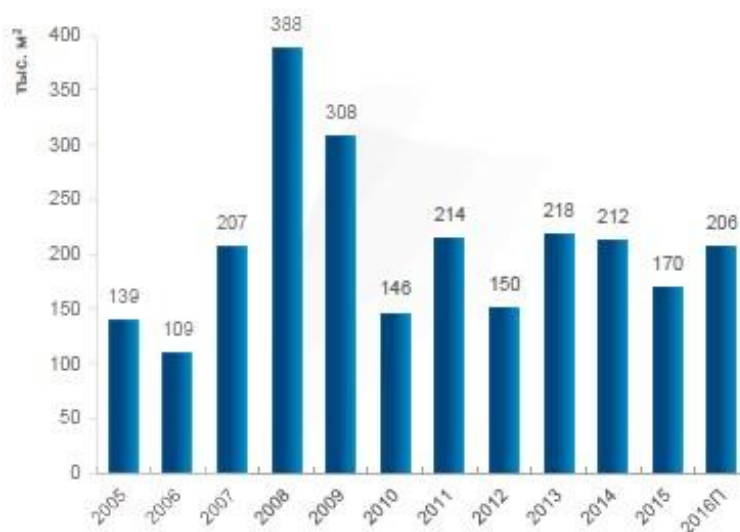
«Газпром», а также бизнес-центры в составе выставочного комплекса «Экспофорум». Уже анонсировано, что в них разместятся подразделения компании «Газпром энергохолдинг» «ТГК-1» и «ОГК-2».

С точки зрения географии основной объем ввода в течение 2016 года также придется на южную часть города, в частности Московский и Пушкинский районы Санкт-Петербурга. Их суммарная доля в объеме ввода по итогам 2016 года составит около 45%.

**Крупные объекты, введенные в эксплуатацию в I квартале 2016 года**

Название	Адрес	Класс	Арендная площадь, кв.м
«Невская Ратуша» (II очередь)	Новгородская ул., д. 20, лит. А	А	53 500
«Виктория Плаза» (II очередь)	Площадь Победы, д. 2	В+	27 500
«Мегапарк» (II очередь)	Заставская ул., д. 22	В	14 000
«Царская столица»	Кременчугская ул., д. 19	В	6 540
«Перспектива»	Кокколевская ул., д. 1 лит. А	В+	6 300
<b>Всего</b>			<b>107 840</b>

**Динамика ввода офисных площадей в Санкт-Петербурге**



**Спрос на рынке офисной недвижимости в I квартале 2016 года**

С точки зрения активности на рынке начало года можно назвать довольно динамичным периодом. В течение I квартала 2016 года наблюдается небольшой рост активности арендаторов по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, что привело к росту объемов сделок по сравнению с I кварталом 2015 года на 10-15%.

По итогам I квартала 2016 года суммарный объем чистого поглощения составил около 63 000 кв.м, что отчасти обусловлено вводом в эксплуатацию уже сданной в аренду второй фазы БЦ «Виктория Плаза», а также закрытием сделки по аренде одной из башен БЦ «Фландрия Плаза».

Среди сегментов, проявлявших активность на рынке в течение первых трех месяцев года, можно отметить логистические и юридические компании, страховые компании, а также фармацевтические компании. Также с точки зрения доли в общем объеме сделок высокую долю занимает строительный сектор, однако данный рост вызван закрытием одной крупной сделки площадью около 15 000 кв.м – в целом число активных игроков этого сегмента на рынке остается.

**Коммерческие условия на рынке офисной недвижимости в I квартале 2016 года**

В течение I квартала 2016 года ставки аренды как в классе А, так и в классе В не претерпели существенных изменений – средние значения сохранились на уровне IV квартала 2015 года. Так, средняя ставка в классе А составила 1 240 руб./кв.м/месяц, не включая НДС и включая эксплуатационные расходы, а в классе В – 920 руб./кв.м/месяц, не включая НДС и включая эксплуатационные расходы.

Сроки договоров аренды варьируются в зависимости от достигнутых в процессе переговоров условий. В целом, и арендаторы и девелоперы тяготеют к стабильным длительным договорам аренды. Однако ставки индексации становятся одним из ключевых пунктов при ведении переговоров, так как ожидания собственников и арендаторов существенно отличаются. Зачастую арендаторы не готовы согласовывать высокий уровень ставки индексации при отсутствии аналогичного роста рынка и экономики в целом, поэтому используются такие инструменты как коридоры индексации.

**Основные индикаторы рынка офисной недвижимости в I квартале 2016 года**

Показатель	Значение
Общий объем предложения, млн кв.м	2,59
класс А	1
класс В	1,59
Новое строительство, тыс.кв.м	111

Чистое поглощение, тыс.кв.м	63
Уровень вакантных площадей, %	11,7
класс А	11,9
класс В	11,6
Средневзвешенная ставка аренды, руб./кв.м/месяц	
класс А	1 240
класс В	920

Во 2 кв. 2016г. сохранилась тенденция к замедлению темпов инфляции в России. Так, если в январе 2016 г. официальный уровень инфляции составлял 0,96%, в марте 2016г. – 0,46%, то в июне 2016г. показатель снизился до 0,36%. Инфляция сначала года составила 3,30%, в годовом исчислении – 7,48%.

В связи с позитивными процессами стабилизации инфляции, снижением инфляционных ожиданий и инфляционных рисков, Совет директоров Банка России 10 июня 2016г. принял решение снизить ключевую ставку до 10,50% годовых.

За 2 квартал 2016г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга вырос на 0,4%. Общий объем предложения на конец отчетного периода составил 2,7млн.кв.м – в классах А,В+,В или около 4,2млн.кв.м – с учетом класса С.

Во 2 кв. 2016г. рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга вырос всего на 0,4% относительно предыдущего отчетного периода, пополнившись 3 (тремя) небольшими по площади объектами, среди которых наиболее крупным является 2-я очередь БЦ «Лахта» (10,3тыс.кв.м).

Среди других событий в сегменте офисной недвижимости во 2 кв.2016г. стоит отметить:

- Норвежский фонд «Storm Real Estate» продал БЦ «Грифон хаус» (Центральный р-н, 7тыс.кв.м). Покупателем выступила швейцарская ГК «PSI Cro».

- Группа «ЛСР» отказалась от продажи реконструированного «Литературного дома» на Невском пр., 68 и планирует разместить в здании второй полноценный офис группы.

- В июне 2016г. состоялась церемония награждения лауреатов ежегодного всероссийского проекта «100 лучших офисных и торговых центров России», в список которых вошли 12 петербургских бизнес-центров (в т.ч. два новых – введенных в 2015г. – БЦ «Сенатор» на Московском 60 и БЦ на Кропоткина 1).

- В конце июня 2016г. ОДК «Лахта центр» пересек отметку в 147м, уже став самым высоким зданием в Санкт-Петербурге.

Анонсированы новые планы по реконструкции объектов под офисные центры:

- Ленинградская федерация профсоюзов планирует продать Дворец культуры им.Кирова на Васильевском острове (25тыс.кв.м), после чего планируется реконструировать здание под размещение бизнес-центра и гостиницы. Инвестор также готов сохранить расположенный внутри театр.

- Здание «Мытного двора» в Центральном р-не собираются реконструировать под торгово-офисный центр (площадь участка 12,8тыс.кв.м).

Во 2 кв. 2016г. объем ввода в офисном сегменте снизился по показателям за аналогичный период 2015г. Введенные объекты относятся к классам В+ и С.

Всего на конец 2 кв. 2016г. в аренду предлагается порядка 300тыс.кв.м. (в классах А,В+,В). Из них 42% относятся к классу А, 30% - к классу В+ и 28% - к классу В.

В целом за I полугодие 2016г. было введено около 135тыс.кв.м. арендопригодных офисных площадей, что более чем в 2 раза превысило результаты I полугодия 2015г.

Название БЦ	Адрес	Район	Класс	ГВА, тыс.кв.м	GLA, тыс.кв.м
Лахта, 2оч.	ул. Оптовиков, д. 4	Приморский	В+	10,3	8,9
Малевич (рек.)	Митрофаньевское шоссе, д. 2, к. 2	Адмиралтейский	В+	5,5	3,4
ОСК	ул. Ткачей, д. 11	Невский	С	2,2	1,6

На конец 2 кв. 2016г. средний уровень спроса по классам А,В,В+ составил 11,1%, снизившись на 5,2% относительно предыдущего отчетного периода.

Позитивная динамика отмечается в классах А и В, где спрос снизился до 12,8% и 9,6% соответственно. Спрос в сегменте В+ сохранился на уровне предыдущего отчетного периода – 10,5%. В классе С рост уровня спроса продолжился, доля свободных площадей достигла отметки в 10%.

Позитивную динамику по заполняемости офисных объектов во 2 кв. 2016г. продемонстрировали Московский, Василеостровский, Приморский и Петроградский р-ны – уровень спроса за квартал здесь сократился. Заметное увеличение доли свободных площадей отмечается в Выборгском, Калининском и Фрунзенском р-нах. Выборгский р-он продолжает возглавлять список районов с наиболее высоким уровнем спроса.

Название БЦ	Арендованная площадь (кв.м.)	Класс БЦ	Арендатор
Ремонтно-механический комбинат	880	С	НИИ ПРИИ «Севзапнжтехнология»
Сенатор (Проф.Попова)	812	А	Network-G
Сенатор (Большой пр. ВО)	530	В	Пятерочка
Сенатор (Московский пр.)	499	А	Торгово-промышленная нерудная компания
Сенатор (Чапаева)	417	В	Пятерочка

По итогам 2 кв. 2016г. арендные ставки (с учетом НДС и эксплуатационных расходов) в среднем составляют: 1540руб./кв.м./мес. – в классе А; 1130руб./кв.м./мес. – в классе В+; 990руб./кв.м./мес. – в классе В; 800руб./кв.м./мес. – в классе С.

Относительно 1 кв. 2016г. рост средней арендной ставки наблюдается в Василеостровском, Кировском и Приморских р-нах. Невский, Фрунзенский и Московский р-ны характеризовались снижением показателя.



**Рейтинг районов Санкт-Петербурга по объемам офисных площадей, уровню спроса и размеру средней арендной ставки.**

Район	Средневзвешенная арендная ставка, руб./кв.м./мес.	Доля свободных площадей, %
Адмиралтейский	1210,0	8,6
Василеостровский	1010,0	10,7
Петроградский	1280,0	5,9
Центральный	1440,0	13,1
Приморский	1090,0	9,9%
Выборгский	1190,0	20,2
Калининский	1190,0	8,3
Красногвардейский	1060,0	10,6
Невский	770,0	13,0
Фрунзенский	1000,0	11,0
Московский	1170,0	10,0
Кировский	860,0	15,2

В Ленинградской области рынок офисной недвижимости до недавнего времени был развит слабо: предложение ограничено, спрос небольшой. Как правило, областные предприятия размещали свои офисы или на производственной территории, или в Санкт-Петербурге. Если еще два года назад девелоперская активность в области строительства деловых центров касалась лишь территорий, прилегающих к Санкт-Петербургу, то сегодня объекты офисной недвижимости строятся во всех районных центрах.

В настоящее время в области речь идет о бизнес-центрах: два во Всеволожске (компания «Окстрой»); один - в составе комплекса «Царское село» на Московском шоссе (компания «Центр развития»); далее, общественно-деловой комплекс «Петровский Арсенал» в Сестрорецке; следующий объект под предводительством компании «Горелово - индустриальная зона» на Волхонском шоссе; и также компания «Возрождение Санкт-Петербурга» - в центре Выборга торгово-деловой комплекс класса «А+».

Цены на аренду офисной недвижимости в Ленинградской области и пригородах Санкт-Петербурга составляют от 5 до 15 тыс. рублей за 1 кв. м в год. Средняя ставка – 9,56 тыс. рублей.

На сегодняшний день, по мнению экспертов, одна из основных тенденций развития офисной недвижимости в области — строительство нового для России формата коммерческой недвижимости: бизнес-парков. Несмотря на удаленность от центра города, они имеют ряд преимуществ: низкая стоимость аренды земли, возможность создания удобной парковки, мест для отдыха, транспортных коммуникаций.

Оцениваемые объекты оценки принадлежат к рынку недвижимости офисно-торгового назначения, класса В и С, а также административно-производственного назначения (автосервис, СТО). Ниже приведен анализ рынка офисно-торговых зданий по г. Санкт-Петербургу

<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_1033_m_737473099">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_1033_m_737473099</a>	82 640 000,00	1 033,00	80 000,00	нет данных	Удельный проспект 5	м. Удельная
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/263995">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/263995</a>	42 000 000,00	580,00	72 413,79	858,00	Кибальчича	м. Ладожская
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_2400_m_512537762">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_2400_m_512537762</a>	96 000 000,00	2 400,00	40 000,00	отсутствует	Новоколомяжский проезд, 4	м. Удельная
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_950.7_m_865683586">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_950.7_m_865683586</a>	66 500 000,00	950,70	69 948,46	отсутствует	Академика Константинова, 4	м. Академическая
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisno-skladskoy_kompleks_2700_m_zu_847850222">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisno-skladskoy_kompleks_2700_m_zu_847850222</a>	195 000 000,00	2 700,00	72 222,22	1800 аренда	Литовская 17	м. Лесная/Выборгская
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_2500_m_837500652">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_2500_m_837500652</a>	175 000 000,00	2 100,00	83 333,33	отсутствует	проспект Маршала Блюхера 9к3	м. Выборгская
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/317489">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/317489</a>	300 000 000,00	2 116,30	141 756,84	нет данных	8-я Советская	м. Пл. Восстания
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_974_m_865534739">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_974_m_865534739</a>	80 000 000,00	974,00	82 135,52	4 023,00	Юнтоловская 17/8	м. Старая Деревня
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_1768_m_864282255">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_1768_m_864282255</a>	95 000 000,00	1 768,70	53 711,77	2128 аренда	Чугунная 14п	м. Выборгская
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/317486">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/317486</a>	180 000 000,00	1 413,60	127 334,47	аренда	Ивана Фомина, 14	м. Пл. Просвещения
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/238088">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/238088</a>	280 000 000,00	2 600,00	107 692,31	3 848,00	Львовская	м. Пл. Ленина
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/269136">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/269136</a>	120 500 000,00	973,90	123 729,34	нет данных	Киевская	м. Фрунзенская
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/273005">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/273005</a>	80 000 000,00	650,00	123 076,92	нет данных	Галерная 43	м. Адмиралтейская
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/263947">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/263947</a>	160 000 000,00	1 025,00	156 097,56	нет данных	Маяковского	м. Пл. Восстания
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/249072">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/249072</a>	155 000 000,00	1 183,00	131 022,82	нет данных	4 Советская	м. Пл. Восстания
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/315675">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/315675</a>	290 000 000,00	2 315,00	125 269,98	нет данных	Черняховского	м. Лиговский проспект
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/224587">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/224587</a>	41 418 380,00	584,30	70 885,47	503,00	Уральская 1Б	м. Василеостровская
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/315896">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/315896</a>	375 000 000,00	2 700,00	138 888,89	нет данных	900м Невский проспект	
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/273625">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/273625</a>	94 000 000,00	885,00	106 214,69	нет данных	Академика Лебедева	м. Пл. Ленина
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/316575">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/316575</a>	45 000 000,00	473,00	95 137,42	нет данных	Невский проспект 136в	м. Пл. Восстания
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/288333">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/288333</a>	199 000 000,00	1 917,00	103 808,03	отсутствует	Чайковского, 55	м. Чернышевская
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/217882">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/217882</a>	250 000 000,00	1 561,00	160 153,75	442,00	пер. Пинский	м. Горьковская
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/309734">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/309734</a>	150 000 000,00	1 796,00	83 518,93	15 794,00	набережная реки Волковки, 17	м. Обводной канал
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/263814">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/263814</a>	415 000 000,00	3 370,00	123 145,40	нет данных	пер. Крылова	м. Гостинный Двор
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/315059">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/315059</a>	230 000 000,00	1 850,00	124 324,32	1 500,00	14-я Василеостровская линия, 83	м. Василеостровская
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/247009">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/247009</a>	155 000 000,00	1 140,00	135 964,91	нет данных	Лиговский проспект, 249	м. Обводной канал
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/206500">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/206500</a>	199 000 000,00	2 912,00	68 337,91	701,00	Зайцева	м. Автово
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/314292">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/314292</a>	130 390 000,00	1 105,00	118 000,00	нет данных	Московский проспект, 106	м. Московские ворота
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/313585">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/313585</a>	170 000 000,00	1 600,00	106 250,00	аренда	Колпинская, 9	м. Чкаловская
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/289304">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/289304</a>	175 000 000,00	1 782,00	98 204,26	нет данных	Садовая, 26	м. Гостинный Двор
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/200552">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/200552</a>	145 000 000,00	1 800,00	80 555,56	1 700,00	8-я Василеостровская линия	м. Василеостровская
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/283918">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/283918</a>	105 000 000,00	2 323,00	45 200,17	нет данных	Севастьянова, 12	м. Рыбацкое
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/260484">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/260484</a>	500 000 000,00	2 080,00	240 384,62	нет данных	16-я Василеостровская	м. Василеостровская

**Отчет № 2301А/11-2016**  
**об определении рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества**



						линия, 83	
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/259255">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/259255</a>	135 000 000,00	1 706,00	79 132,47	745,00		Грибакиных, 24	м. Пролетарская
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/259398">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/259398</a>	178 000 000,00	894,00	199 105,15	500,00		Старорусская, 8	м. Пл.Восстания
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/258985">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/258985</a>	450 000 000,00	2 750,00	163 636,36	нет данных		проспект Просвещения	м. Пр.Просвещения
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/258982">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/258982</a>	500 000 000,00	3 018,00	165 672,63	3 300,00		Московский проспект	м. Московские ворота
<a href="http://www.restate.ru/base/7252618.html">http://www.restate.ru/base/7252618.html</a>	165 000 000,00	1 477,00	111 712,93	647,00		Пионерская, 55	м. Чкаловская
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/303475">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/303475</a>	142 800 000,00	1 951,00	73 193,23	1 532,00		Дивенская, 3	м. Горьковская
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/109732">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/109732</a>	59 000 000,00	627,00	94 098,88	нет данных		Маршала Блюхера, 12к10	м. Выборгская
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/299814">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/299814</a>	93 000 000,00	779,00	119 383,83	520,00		Минеральная, 13	м. Пл. Ленина
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/296573">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/296573</a>	135 700 000,00	920,00	147 500,00	1 000,00		Синопская набережная, 68	м. Новочеркасская
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/296562">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/296562</a>	115 000 000,00	1 600,00	71 875,00	нет данных		Рубинштейна, 7	м. Достоевская
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/266386">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/266386</a>	140 000 000,00	1 215,00	115 226,34	2 500,00		пр. Энгельса	м. Черная речка
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/288824">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/288824</a>	73 265 156,00	546,50	134 062,50	нет данных		Киевская, 6к3	м. Фрунзенская
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/291190">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/291190</a>	200 000 000,00	600,00	333 333,33	нет данных		Фуриштатская, 28	м. Чернышевская
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/291184">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/291184</a>	51 000 000,00	452,00	112 831,86	1 200,00		Одоевского, 106	м. Приморская/Василеостровская
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/258382">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/258382</a>	351 000 000,00	1 800,00	195 000,00	нет данных		Моисеенко	м. Пл.Восстания
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/257628">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/257628</a>	150 000 000,00	3 441,00	43 591,98	3000 аренда		3-й Рыбацкий проезд	м. Рыбацкое
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/257565">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/257565</a>	130 000 000,00	850,00	152 941,18	нет данных		Б.Пушкарская	м. Петроградская
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/256105">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/256105</a>	160 000 000,00	1 959,00	81 674,32	4 627,00		проспект Энергетиков, бк1	м. Ладожская
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/255968">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/255968</a>	89 000 000,00	1 273,00	69 913,59	1718 аренда		Якорная	м. Новочеркасская
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/260612">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/260612</a>	230 000 000,00	1 052,00	218 631,18	806,00		пер. Транспортный	м. Лиговский проспект
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/260582">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/260582</a>	110 000 000,00	3 010,00	36 544,85	нет данных		Трефолева	м. Нарвская
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/260075">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/260075</a>	329 000 000,00	2 340,00	140 598,29	нет данных		Пестеля	м. Чернышевская
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/277485">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/277485</a>	165 620 000,00	1 183,00	140 000,00	нет данных		4я Советская, 37а	м. Пл.Восстания
<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/275850">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/275850</a>	90 500 000,00	1 800,00	50 277,78	аренда		Пироговская набережная, 17к6А	м. Выборгская
<a href="http://www.restate.ru/base/8937904.html">http://www.restate.ru/base/8937904.html</a>	450 000 000,00	3 370,00	133 531,16	730 аренда		Садовая	м. Гостиный Двор
<a href="http://www.restate.ru/base/6668316.html">http://www.restate.ru/base/6668316.html</a>	45 000 000,00	920,00	48 913,04	7000 аренда		Пионерстроя, 25	м. пр.Ветеранов
<a href="http://www.restate.ru/base/7332022.html">http://www.restate.ru/base/7332022.html</a>	65 000 000,00	2 056,00	31 614,79	бессрочное пользование		Пискаревский проспект, 147	м. Академическая
<a href="http://www.restate.ru/base/3944005.html">http://www.restate.ru/base/3944005.html</a>	330 000 000,00	2 344,00	140 784,98	нет данных		Моховая, 10	м. Чернышевская
<a href="http://www.restate.ru/base/2147296.html">http://www.restate.ru/base/2147296.html</a>	300 000 000,00	2 686,90	111 652,83	аренда		Малый ПС проспект, 43к2	м. Василеостровская
<a href="http://www.restate.ru/base/8808162.html">http://www.restate.ru/base/8808162.html</a>	35 000 000,00	440,00	79 545,45	нет данных		Каменноостровский проспект, 27	м. Петроградская
<a href="http://www.restate.ru/base/4892230.html">http://www.restate.ru/base/4892230.html</a>	150 000 000,00	3 142,00	47 740,29	1 288,00		19я линия, 32к3	м. Василеостровская
<a href="http://www.restate.ru/base/8160765.html">http://www.restate.ru/base/8160765.html</a>	370 000 000,00	3 500,00	105 714,29	нет данных		Коммуны, 63	м. Ладожская
<a href="http://www.restate.ru/base/8160766.html">http://www.restate.ru/base/8160766.html</a>	160 000 000,00	3 500,00	45 714,29	2 800,00		8я Советская, 20	м. Пл.Восстания
<a href="http://www.restate.ru/base/6682568.html">www.restate.ru/base/6682568.html</a>	175 000 000,00	1 950,00	89 743,59	аренда		Комендантский проспект, 26	м. пр. Комендантский
<a href="http://www.restate.ru/base/5072072.html">http://www.restate.ru/base/5072072.html</a>	85 000 000,00	900,00	94 444,44	аренда		Заводской пер.	м. Звездная
<a href="http://www.restate.ru/base/6805417.html">http://www.restate.ru/base/6805417.html</a>	82 000 000,00	1 299,00	63 125,48	нет данных		Ленинский проспект	м. Московская
<a href="http://www.restate.ru/base/6682564.html">http://www.restate.ru/base/6682564.html</a>	300 000 000,00	3 019,00	99 370,65	3 886,00		Ветеранов проспект/проспект Маршала Жукова	м. пр.Ветеранов
<a href="http://www.restate.ru/base/4112693.html">http://www.restate.ru/base/4112693.html</a>	160 000 000,00	3 304,00	48 426,15	нет данных		Свердловская наб., 62	м. Новочеркасская
<a href="http://www.restate.ru/base/8824561.html">http://www.restate.ru/base/8824561.html</a>	65 000 000,00	870,00	74 712,64	нет данных		7-я Красноармейская, 10	м. Фрунзенская
<a href="http://www.restate.ru/base/3608559.html">http://www.restate.ru/base/3608559.html</a>	80 000 000,00	794,00	100 755,67	4000 аренда		Железнодорожная, 9к2	м. Приморская
<a href="http://www.restate.ru/base/8901472.html">http://www.restate.ru/base/8901472.html</a>	56 350 000,00	805,00	70 000,00	нет данных		Морская наб., 39к3	м. Приморская
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_47_0_8_m_864879660">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_47_0_8_m_864879660</a>	62 752 000,00	470,80	133 288,02	нет данных		проспект Тореза, д. 39Ак1	м. Политехническая
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_700_m_863914974">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_700_m_863914974</a>	85 000 000,00	700,00	121 428,57	нет данных		Яхтенная, д. 24к2	м. Старая деревня
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_748_30_m_872088597">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_sv_obodnogo_naznacheniya_748_30_m_872088597</a>	105 000 000,00	748,30	140 318,05	нет данных		Энгельса проспект, 21	м. Удельная
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_630_m_867295577">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_630_m_867295577</a>	75 000 000,00	630,00	119 047,62	нет данных		Светлановский проспект, д. 54В	м. Гражданский проспект
<a href="http://www.arin.spb.ru/commerce/sale/id2948/">http://www.arin.spb.ru/commerce/sale/id2948/</a>	180 000 000,00	3 552,50	50 668,54	898,00		О.Бергольц	м.Елизаровская
<a href="http://www.arin.spb.ru/commerce/sale/id2744/">http://www.arin.spb.ru/commerce/sale/id2744/</a>	175 000 000,00	2 370,00	73 839,66	838 аренда		Благодатная	м.Электросила
<a href="http://www.arin.spb.ru/commerce/sale/id2344/">http://www.arin.spb.ru/commerce/sale/id2344/</a>	285 000 000,00	2 900,00	98 275,86	1 600,00		пр.Маршала Жукова	
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno-stoyashee_zdanie_6186_5_m_468959085">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno-stoyashee_zdanie_6186_5_m_468959085</a>	169 000 000,00	6 186,50	27 317,55	1 835,00		11-я Красноармейская, 18-20	м. Балтийская
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_30_97_m_880345587">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_30_97_m_880345587</a>	250 000 000,00	3 097,00	80 723,28	1 551,00		Розенштейна,36а	м. Балтийская
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_3370_m_862077907">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_torgovoe_pomeschenie_3370_m_862077907</a>	407 000 000,00	3 370,00	120 771,51	733 аренда		пер.Крылова,5 литер А	м.Гостиный двор
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_61_80_m_793603961">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_61_80_m_793603961</a>	265 000 000,00	6 180,00	42 880,26	5 580,00		Калинина,13	м.Нарвская
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/bts_rasstantny_6104_m_857127763">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/bts_rasstantny_6104_m_857127763</a>	320 000 000,00	6 104,00	52 424,64	2 140,00		Расстанная,2Ак2	м.Обводной канал
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/deystvuyuschiy_biznes-tsentr_5160_9_m_814497822">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/deystvuyuschiy_biznes-tsentr_5160_9_m_814497822</a>	170 000 000,00	5 160,90	32 939,99	3009 аренда		Двинская,3	м.Нарвская
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2821_m_869567223">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_2821_m_869567223</a>	520 000 000,00	2 821,00	184 331,80	1 568,00		Галерная	м.Адмиралтейская
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_39_08_m_832272639">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_39_08_m_832272639</a>	195 445 000,00	3 908,00	50 011,51	1 923,00		Караваевская,57	м.Рыбацкое
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/novyy_bts_klassa_b_827_0_1_m_801342643">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/novyy_bts_klassa_b_827_0_1_m_801342643</a>	830 000 000,00	8 270,10	100 361,54	нет данных		Красного Курсанта, 25ж	м.Чкаловская
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno-stoyashee_zdanie_pod_bts_i_otel_4173_m_756402946">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelno-stoyashee_zdanie_pod_bts_i_otel_4173_m_756402946</a>	430 000 000,00	4 173,00	103 043,37	4 813,00		Шпалерная,52	м.Чернышевская



Оценочная компания  
**Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»**  
 426057, УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 177, оф. 60,  
 тел./факс: (3412) 512-000  
 e-mail: garusdir@yandex.ru



**Отчет № 2301А/11-2016**  
**об определении рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества**



<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_kompleks_na_p_rimorskoy_shosse_14650_m_789894648">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovyy_kompleks_na_p_rimorskoy_shosse_14650_m_789894648</a>	700 000 000,00	14 650,00	47 781,57	нет данных	Приморское шоссе*Лахтинский проспект	м.Адмиралтейская
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_3850_m_847996051">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_3850_m_847996051</a>	450 000 000,00	3 850,00	116 883,12	2 500,00	Синопская наб.,66	м.Новочеркасская
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_tk_na_pr_veteranov_3000_kv_m_675583259">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_tk_na_pr_veteranov_3000_kv_m_675583259</a>	360 000 000,00	3 019,00	119 244,78	нет данных	пр.Ветеранов	м.Проспект Ветеранов
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_3305_m_66540614">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_3305_m_66540614</a>	163 000 000,00	3 305,00	49 319,21	нет данных	Свердловская наб.,60 литер А	м.Новочеркасская
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_7200_m_852047829">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_7200_m_852047829</a>	200 000 000,00	7 200,00	27 777,78	нет данных	Евпаторийский переулок,7	м.Выборгская
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_3669_20_m_476226337">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_3669_20_m_476226337</a>	56 800 000,00	3 669,20	15 480,21	6 117,00	Набережная Обводного канала, 134-136-138	м.Нарвская
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelnoe_zdanie_4450_m_u_vasileostrovskoy_872070804">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/otdelnoe_zdanie_4450_m_u_vasileostrovskoy_872070804</a>	339 000 000,00	4 450,00	76 179,78	нет данных	2-я линия,37	м.Пушкинская
<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_5900_m_471256734">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnog_o_naznacheniya_5900_m_471256734</a>	275 000 000,00	5 900,00	46 610,17	нет данных	8-я линия В.О.,25а	м.Василеостровская
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/131850">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/131850</a>	203 298 000,00	4 794,00	42 406,76	6 852,00	Набережная р.Волковки,9	м.Волковская
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/233279">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/233279</a>	400 000 000,00	4 977,40	80 363,24	нет данных	Левашовский проспект	
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/295731">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/295731</a>	710 268 812,00	9 200,00	77 203,13	7 389,00	Савушкина	
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/206500">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/206500</a>	199 000 000,00	2 896,50	68 703,61	701,00	Зайцева	м.Автово
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/300591">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/300591</a>	1 299 988 485,00	9 411,00	138 135,00	нет данных	Кокколевская	м.Звездная
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/317870">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/317870</a>	402 000 000,00	3 350,00	120 000,00	нет данных	пр.Римского-Корсакова,47	м.Сенная Площадь
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/294678">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/294678</a>	145 000 000,00	4 357,00	33 279,78	8 259,00	Софийская	м.Международная
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/261394">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/261394</a>	670 000 000,00	9 996,00	67 026,81	нет данных	пер.Уткин	м.Ладжская
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/298947">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/298947</a>	165 000 000,00	3 000,00	55 000,00	1 090,00	РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Мытнинская, 17-19	ст.м. Пл.Восстания
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/302576">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/302576</a>	232 650 000,00	4 230,00	55 000,00	2 159,00	Обручевых,1	м.Политехническая
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/267604">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/267604</a>	280 000 000,00	2 600,00	107 692,31	3 848,00	Львовская,33	м.Пл. Ленина
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/257628">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/257628</a>	150 000 000,00	3 441,00	43 591,98	3000 аренда	3-й Рыбацкий проезд	м.Рыбацкое
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/311631">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/311631</a>	173 000 000,00	3 100,00	55 806,45	2 700,00	Новоколомяжский проспект	Удельная
<a href="https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/255970">https://rosrealt.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/255970</a>	400 000 000,00	7 000,00	57 142,86	7 162,00	Полостровский проспект,59	м.Выборгская
<a href="http://www.restate.ru/base/5385766.html">http://www.restate.ru/base/5385766.html</a>	72 000 000,00	3 500,00	20 571,43	3 000,00	Московское шоссе	м.Купчино
<a href="http://www.restate.ru/base/6366690.html">http://www.restate.ru/base/6366690.html</a>	50 000 000,00	700,00	71 428,57	нет данных	Харченко	м.Лесная
<a href="http://1000skladov.ru/ShowDetails/5663">http://1000skladov.ru/ShowDetails/5663</a>	120 000 000,00	1 440,00	83 333,33	2 400,00	г.Ломоносов	м.Проспект Ветеранов
<a href="http://1000skladov.ru/ShowDetails/9592">http://1000skladov.ru/ShowDetails/9592</a>	98 000 000,00	1 562,00	62 740,08	7 456,00	проспект Культуры*пер. 6-й Верхний	м.Парнас
<a href="http://1000skladov.ru/ShowDetails/8903">http://1000skladov.ru/ShowDetails/8903</a>	62 000 000,00	1 000,00	62 000,00	2 400,00	п.Бугры	
<a href="http://1000skladov.ru/ShowDetails/6076">http://1000skladov.ru/ShowDetails/6076</a>	200 000 000,00	3 062,00	65 316,79	8 700,00	5й Предпортовый проезд	м.Звездная

Факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

**1. Объективные факторы.** Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами данного имущества. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

**2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:**

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

**3. Физические факторы:**

- состояние объекта оценки;
- экологические и сейсмические факторы.

**4. Факторы, влияющие на цену и скорость продажи:**

- количество аналогичных предложений;
- транспортное сообщение и развитость инфраструктуры района;
- характер сделки («прямая» или «встречная» продажа);
- юридическая чистота объекта.

## 15. Описание объектов оценки

### Анализ достаточности и достоверности информации

В соответствии с п. 19 ФСО №1 оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Проведенный анализ и сделанные выводы представлены ниже.

### Анализ достаточности и достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. (ФСО №1).

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки (ФСО №1).

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности) (ФСО №3).

### Анализ достоверности информации

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности (ФСО №1).

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе (ФСО №3).

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня на оценку, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), является достоверной.

### Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

Наименование документа	Источник информации
Обзор региона и рынка, аналитика	<a href="http://ru.wikipedia.org/">http://ru.wikipedia.org/;</a> <a href="http://www.g2p.ru/publications/?opn=53451;">http://www.g2p.ru/publications/?opn=53451;</a> <a href="http://www.101hotels.ru/recreation/russia/sankt-peterburg/about;">http://www.101hotels.ru/recreation/russia/sankt-peterburg/about;</a> <a href="http://lenobl.ru/about/programms;">http://lenobl.ru/about/programms;</a> <a href="http://zдание.info/2393/2420/news/7350;">http://zдание.info/2393/2420/news/7350;</a> <a href="http://naibecar.com/upload/iblock/a48/a488b0bfc87f481bf454920bab24d107.pdf;">http://naibecar.com/upload/iblock/a48/a488b0bfc87f481bf454920bab24d107.pdf;</a> <a href="http://www.lugadomik.ru/?p=news&amp;id=163;">http://www.lugadomik.ru/?p=news&amp;id=163;</a> <a href="http://www.rview.ru/leningradskaya.html;">http://www.rview.ru/leningradskaya.html;</a> <a href="http://spb guru.ru/analytics/2137-na-zemelnom-rynke-peterburga-predlozhenij-stalo-bolshe-a-tseny-upali;">http://spb guru.ru/analytics/2137-na-zemelnom-rynke-peterburga-predlozhenij-stalo-bolshe-a-tseny-upali;</a> <a href="http://www.nashgorodspb.ru/node/1336;">http://www.nashgorodspb.ru/node/1336;</a> <a href="http://www.advis.ru/cgi-bin/new.pl?A9A05C93-1184-424B-AC00-84274BC1B088;">http://www.advis.ru/cgi-bin/new.pl?A9A05C93-1184-424B-AC00-84274BC1B088;</a> <a href="http://www.g2p.ru/publications/?opn=53451;">http://www.g2p.ru/publications/?opn=53451;</a>
Используемые методики оценки и экономические показатели	<a href="http://www.gks.ru/">http://www.gks.ru/</a> <a href="http://www.cbr.ru/">http://www.cbr.ru/</a> <a href="http://www.appraiser.ru/">www.appraiser.ru</a>
Аналоги на продажу	<a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a> <a href="http://1000skladov.ru/">http://1000skladov.ru/</a> <a href="https://rosrealt.ru/">https://rosrealt.ru/</a> <a href="http://www.restate.ru/">http://www.restate.ru/</a>

Настоящее описание объекта оценки приведено в соответствии с данными свидетельств о регистрации, выписок из ЕГРП, технического и кадастрового паспортов, а также по результатам внешнего осмотра.

Заказчиком предоставлены копии технического и кадастрового паспортов, копии свидетельств о госрегистрации, выписок из ЕГРП на основании которых проведен расчет. Копии документов приведены в приложении к настоящему отчету.

Согласно свидетельствам о госрегистрации и выпискам из ЕГРП, объектами оценки являются земельные участки и улучшения на них, в виде нежилых помещений (зданий).

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и подтверждающих документов)	Оздоровительный центр
Назначение	Нежилое
Адрес объекта оценки	РФ, г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, д. 46, лит. А
Субъект права	ООО «Балт АвтоТрейд», в лице конкурсного управляющего Панченко Д.В.



**Отчет № 2301А/11-2016**  
**об определении рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества**



Выписка из ЕГРП	90-27728157 от 02.11.2016г.	
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АЖ 928679 от 08.05.2013г.	
Кадастровый (или условный) номер	78:36:0535303:2004	
Вид права	Собственность	
Использование объекта	По назначению	
Этажность	3	
Год ввода в эксплуатацию	Нет данных	
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	861,0	
Наличие обременений	Ипотека	
<b>Техническое описание объекта оценки</b>		
<b>Фундамент</b>	Ж/б ленточный	Выпучивание отдельных участков стен подвала
<b>Стены</b>	Кирпичные	Незначительные отпадения штукатурки
<b>Перегородки</b>	Кирпичные, гипсокартон	Беспорядочные мелкие трещины на поверхности
<b>Перекрытия</b>	Надподвальное	Ж/б настилы
	Междуэтажное	
	Чердачное	
<b>Полы</b>	Керамическая плитка, бетонные с мраморной крошкой	Истертость пола в ходовых местах
<b>Кровля</b>	Рубероидная	Повреждения верхнего слоя местами
<b>Проемы</b>	Дверные	Щитовые, филенчатые, металлические, пластиковые
	Оконные	
<b>Отделка внутренняя</b>	Штукатурка, плитка, потолок навесные типа «Армстронг»	Волосяные трещины штукатурки
<b>Внутренние санитарные и электротехнические устройства</b>	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение, телефон, радио, интернет	Следы прежних ремонтов арматуры и трубопровода, потеря эластичности изоляции

Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и правоподтверждающих документов)	Станция автотехобслуживания	
Назначение	Нежилое	
Адрес объекта оценки	РФ, г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 10, лит. А	
Субъект права	ООО «БалтАвтоТрейд», в лице конкурсного управляющего Панченко Д.В.	
Выписка из ЕГРП	90-27728253 от 02.11.2016г.	
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АЖ 000320 от 30.09.2010г.	
Кадастровый (или условный) номер	78:36:0005513:1014	
Вид права	Собственность	
Использование объекта	По назначению	
Этажность	1-2	
Год ввода в эксплуатацию	2010	
Площадь по внутренним обмерам, кв.м.	5542,9	
Строительный объем, м <sup>3</sup>	31383,0	
Наличие обременений	Ипотека	
<b>Техническое описание объекта оценки</b>		
<b>Фундамент</b>	Свайный отдельностоящий; ж/б монолитная плита	Выпучивание отдельных участков стен подвала
<b>Стены</b>	Кирпичные, монолитные ж/б, панели типа «Сэндвич»	Массовые выпучивания с отпадением штукатурки
<b>Перегородки</b>	Гипсокартонные по металлическому каркасу без утеплителя	Мелкие трещины на поверхности
<b>Перекрытия</b>	Надподвальное	Ж/б монолитное
	Междуэтажное	
	Чердачное	
<b>Полы</b>	Керамическая плитка, бетонные с мраморной крошкой	Трещины на отдельных плитках, истертость пола в ходовых местах
<b>Кровля</b>	Изопласт	Повреждения верхнего слоя местами
<b>Проемы</b>	Дверные	Стеклопластиковые, щитовые, окрашены ворота металлические
	Оконные	
<b>Отделка внутренняя</b>	Облицовка глазурованной плиткой, подвесные ютолки, обшивка гипсокартонными листами, окраска	Отпадение штукатурки местами, частичное выпадение плиток
<b>Внутренние санитарные и электротехнические устройства</b>	Электричество, отопление, канализация, водоснабжение, лифт, телефон, радио, интернет	Следы прежних ремонтов арматуры и трубопровода

**Данные, полученные при осмотре, совпадают с данными, представленными Заказчиком.**

При осуществлении сбора и обработке информации были получены следующие данные:

- сведения об обременении объекта оценки правами иных лиц имеются – ипотека в пользу ПАО «Сбербанк»;
- информация о технических и эксплуатационных характеристиках зданий;
- информация о количественных и качественных характеристиках зданий;



Оценочная компания  
 Общество с ограниченной ответственностью «Гарус»  
 426057, УР, г. Ижевск, ул. Карла Маркса, д. 177, оф. 60,  
 тел./факс: (3412) 512-000  
 e-mail: garusdir@yandex.ru



- анализ текущей конъюнктуры рынка оцениваемого имущества.

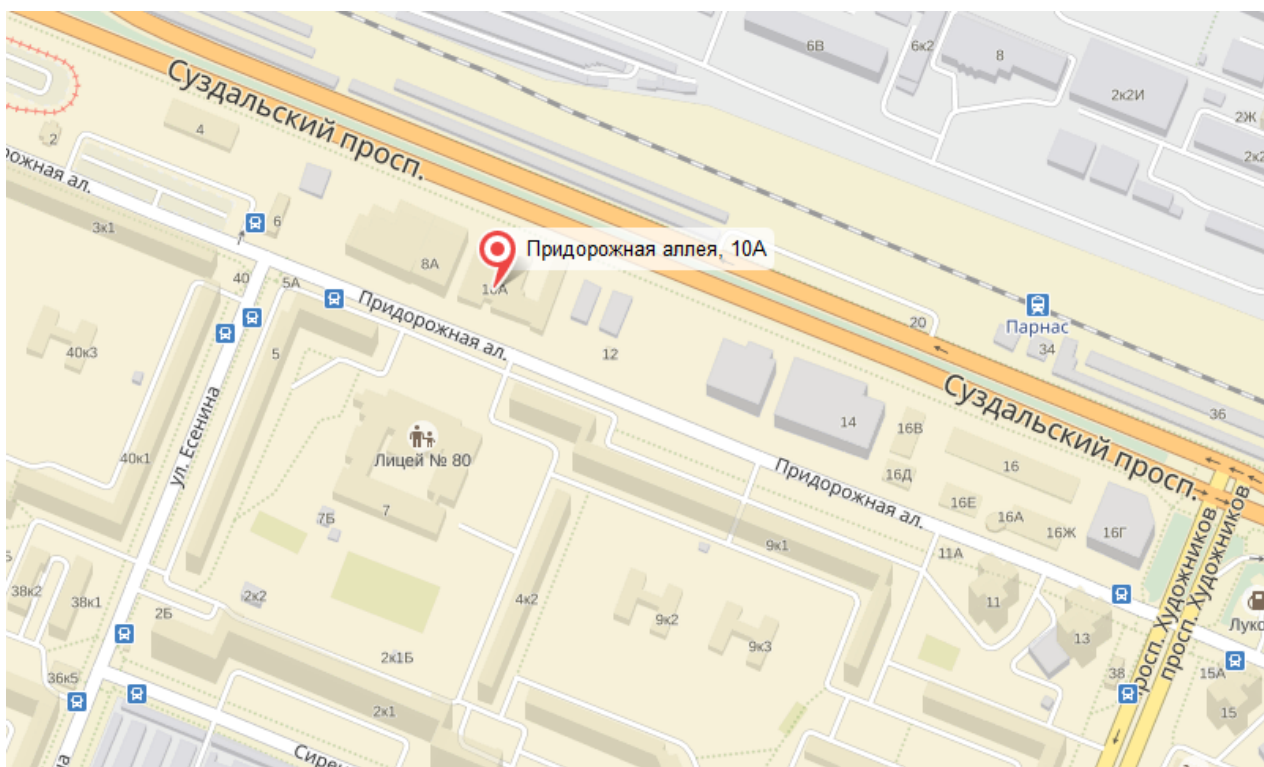
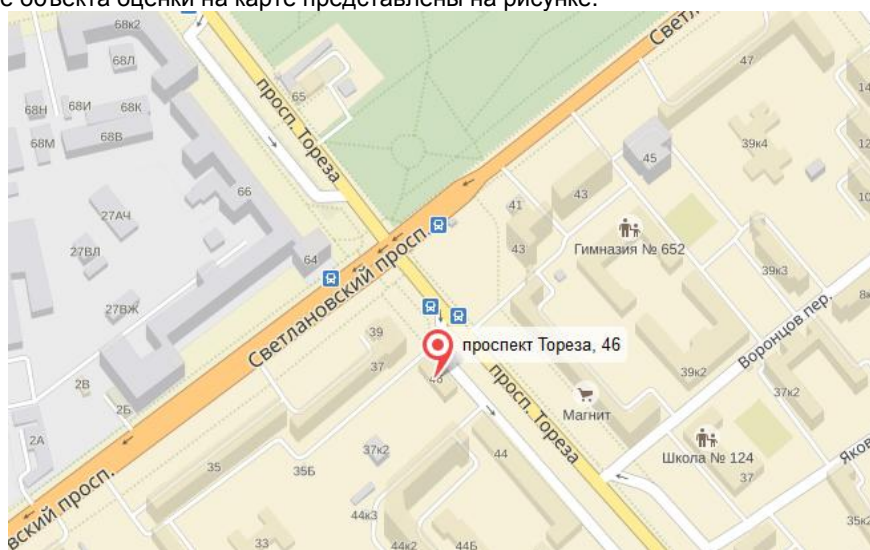
### 15.2. Описание месторасположения объектов оценки

Объект оценки – оздоровительный центр, расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга, в квартале, граничащий с Светлановским проспектом, улицей Орбели и Раздельной. Типичное окружение объекта оценки – многоквартирные жилые дома, объекты социально-бытовой инфраструктуры, имеются объекты офисного и торгово-сервисного назначения. Подъездные пути в хорошем состоянии, асфальт – Светлановский проспект это крупная автомагистраль, расстояние до КАД в пределах 10км. Расстояние до ближайшей станции метро «Политехническая» - 1,3км, в радиусе 100м находятся остановки общественного транспорта (троллейбус, автобус, маршрутное такси). На застроенном земельном участке располагается парковка. Уровень развития инфраструктуры – хороший.

Объект оценки – станция автотехобслуживания, расположен в Выборгском районе Санкт-Петербурга, в квартале, граничащий с Суздальским, Энгельса, Художников и Просвещения проспектами. Типичное окружение объекта оценки – многоквартирные жилые дома, объекты социально-бытовой инфраструктуры, имеются объекты офисного и торгово-сервисного назначения. Подъездные пути в хорошем состоянии, асфальт – рядом крупные автомагистрали-проспекты, рядом с КАДом. Расстояние до ближайшей станции метро «Проспект Просвещения» - 1,2км, в радиусе 100м находятся остановки общественного транспорта (трамвай, троллейбус, автобус, маршрутное такси). На застроенном земельном участке располагается парковка, огражденная металлическим забором. Уровень развития инфраструктуры – хороший.

### 15.3. Расположение объекта оценки на карте

Расположение объекта оценки на карте представлены на рисунке.



### 15.4. Заключение

Оцениваемые объекты – нежилые офисные-торговые-производственные помещения, в комплексе составляют единые здания на земельном участке с парковкой для автомобилей. Состояние оцениваемого имущества хорошее, имеются коммуникации: отопление, водоснабжение, канализация. Уровень общественно-деловой активности – высокий. На взгляд оценщика, в сегодняшнем состоянии объекты оценки привлекательны для ведения предпринимательской деятельности.

## 16. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

На рынке недвижимости, как и на любом другом рынке, покупатели и продавцы вступают между собой в определенные взаимоотношения, целью которого является согласование меры обмена товара (услуги).

При этом в качестве основы для расчета меры обмена на рынке принимают рыночную стоимость товара (услуги), которая отражает сложившуюся ситуацию на рынке.

Являясь функцией экономической ситуации, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки с учетом всех социально-экономических и политических факторов и отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, а также ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость собственности при этом будет максимальной.

Таким образом, можно утверждать, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется **анализом наилучшего и наиболее эффективного использования** (*highest and best use analysis*).

**Наилучшее и наиболее эффективное использование** – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- *быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;*
- *быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;*
- *быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;*
- *быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.*

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может добавлять или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость. В связи с этим для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать оптимальным. Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из его оптимального назначения, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной.

**Оптимальное использование** – это разумный и вероятный вариант использования (назначения) земельного участка и существующих строений, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

В силу этого анализ оптимального использования оцениваемых объектов обычно предусматривает две стадии:

- *анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;*
- *анализ земельного участка с существующими строениями с учетом возможностей их развития.*

### 16.1. Использование земельного участка как свободного

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли как свободной выполняется в двух случаях:

- *при необходимости отдельной оценки участка земли;*
- *при выборе объектов для сравнительного анализа.*

Основная задача данного анализа – дать ответ на следующие вопросы:

1. *Если земля есть или будет свободной, как ее следует использовать?*
2. *Какой тип здания или сооружения следует построить и когда?*

Для ответа на первый вопрос необходимо проанализировать не только текущее состояние рынка, но и дать прогноз его изменения на будущее, т.к. стоимость определяется, главным образом, потенциальными возможностями. Например, существующее наиболее эффективное использование земли в ближнем пригороде, как сельскохозяйственной, с ростом города может измениться на использование под коттеджную застройку.

Существуют случаи, когда наиболее эффективным текущим использованием будет временное или спекулятивное. Временное использование предполагает устройство автостоянок, спортивных площадок и т.д. Через



некоторое время в соответствии с прогнозом рыночной ситуации наиболее эффективным использованием участка может быть строительство гостиницы.

Спекулятивное использование предполагает удерживание участка свободным до того момента, когда ситуация на рынке будет благоприятна для проведения улучшений.

Оцениваемый объект является частью одного предприятия. Анализ использования земельного участка как неосвоенного подразумевает снос оцениваемого объекта. Данная процедура возможна только при неудовлетворительном состоянии данного объекта, что на текущий период не соответствует действительности. Да и нецелесообразно, в связи с его приемлемым для эксплуатации состоянием и, соответственно, возможностью получения определенного денежного потока. Совместная эксплуатация оцениваемого объекта приведет к повышению его общей стоимости.

Таким образом, оцениваемый объект может эксплуатироваться в текущем состоянии, либо сдаваться в аренду сторонним организациям.

Фактор юридической разрешенности подтверждает выбранное наиболее эффективное использование объекта недвижимости, так как земельный участок, на котором расположены строения, относятся к категории земель населенных пунктов. Таким образом, любая деятельность с использованием рассматриваемого объекта недвижимости может предполагать или снос строений, или использование их по прямому назначению без сноса. Снос, однако, экономически необоснован, так как пустой земельный участок земель поселений обладает крайне невысокой ценностью.

**Исходя из вышеизложенного, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого участка как незастроенного не проводился.**

### 16.2. Использование земельного участка с улучшениями

Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование ее как при наличии существующих улучшений.

Анализ наилучшего к наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, выполняется в следующих случаях:

- при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа – дать ответ на следующие вопросы:

1. Как следует использовать существующие улучшения?
2. Какой тип реконструкции или модернизации следует выполнить и когда?

В настоящее время на рассматриваемом земельном участке расположено здания нежилого, офисного назначения.

Назначение оцениваемого объекта: офисное, торговое, производственное. По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- снос строений;
- реконструкция или обновление;
- продолжение использования в текущем состоянии.

Снос улучшений: анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов. В настоящее время снос существующих улучшений – нецелесообразен.

Реконструкция и ремонт: данные объекты недвижимости (назначение – офисное, торговое, производственное) имеет значительный физический износ. Проведение реконструкции и/или капитального ремонта не является необходимым для начала получения дохода от данного объекта.

Продолжение текущего варианта использования: представляется наиболее реальным. Объемно-планировочное решение объекта оценки соответствует требованиям.

Существующее здание может быть снесено только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов. Как было уже указано ранее, снос оцениваемой недвижимости нецелесообразен.

Как альтернатива сносу, существующее улучшение могло бы использоваться в другом назначении, или могло бы быть в том состоянии, в котором оно находится сейчас. Возможными вариантами использования объекта являются:

1. Офисное.
2. Торговое.
3. Производственное

Факторы	Офисное	Торговое	Производственное
Потенциал местоположения	+	+	+
Рыночный спрос	+	+	+
Правовая обоснованность	+	+	+
Физическая возможность	+	+	+
Финансовая оправданность	+	+	+
Максимальная эффективность	+	+	+
<b>Итого</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

Представленный возможный вариант использования объекта рассмотрен в соответствии с необходимыми критериями, такими как физическое возможное использование, законодательно разрешенное использование, а также финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

*Физически возможное использование* – объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми варианты использования оцениваемых объектов по прямому назначению – офисное, торговое, производственное.

*Законодательно разрешенное использование* – каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование объектов оценки не выявлено.

Фактор юридической разрешенности подтверждает выбранное наиболее эффективное использование объекта недвижимости, так как земельный участок, на котором расположено строение, относится к категории земель населенных пунктов для оздоровительных целей, для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса). Таким образом, любая деятельность с использованием рассматриваемого объекта недвижимости может предполагать или снос строений, или использование их по прямому назначению без сноса. Снос, однако, экономически необоснован, так как пустой земельный участок обладает крайне невысокой ценностью.

*Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование* – в рыночных условиях возможные варианты использования, как позволяющие получить определенный доход, являются финансово возможными.

Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости, т.е. потенциального покупателя (инвестора) интересует, каким потенциалом повышения стоимости обладает данная собственность.

Предполагаемыми в рамках данного отчета возможными вариантами использования рассматриваемого объекта недвижимости является их текущее назначение.

Анализируя наиболее типичное использование торговых объектов, расположенных в рассматриваемой части региона, а также исходя из технических особенностей объектов оценки, можно с достаточной степенью вероятности сказать, что использование оцениваемого здания **безальтернативно**.

Оптимальным в таком случае будет сценарий использования из числа финансово осуществимых, который создает максимальную остаточную стоимость для земельного участка и расположенных на нем зданий. При этом использование объекта должно обеспечить доход, превышающий доход от земельного участка и тем самым создавать дополнительную стоимость.

Альтернативных вариантов использования оцениваемого объекта не существует.

Даже без учета дополнительных затрат на переоборудование зданий можно сделать вывод об экономической нецелесообразности такого переоборудования и смены функционального назначения объекта оценки.

Основываясь на нашем анализе и принимая во внимание расположение объекта оценки, его правовой режим, физические условия и текущее состояние, мы пришли к выводу, что оптимальным вариантом использования оцениваемых объектов безальтернативно являются помещения производственного, офисного и торгового назначения.

**Исходя из возможных вариантов использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование их по прямому назначению.**

## 17. Определение рыночной стоимости недвижимости затратным подходом.

### 17.1. Затратный подход определения стоимости зданий

*Затратный подход предполагает оценку имущественного комплекса, состоящего из земельного участка и созданных на нем улучшений, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на дату оценки. При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемых улучшений со временем эксплуатации под воздействием различных факторов. Расчет стоимости земельного участка должен производиться с учетом принципа «наилучшего и наиболее эффективного использования».*

В основу затратного подхода положен принцип «замещения», согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на приобретение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта недвижимости в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Технология применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Оценка восстановительной стоимости оцениваемого объекта.
2. Оценка величины предпринимательской прибыли.
3. Расчет выявленных видов износа.
4. Оценка рыночной стоимости земельного участка.
5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

### 17.2. Расчет восстановительной стоимости зданий

**Восстановительная стоимость** – рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотношенная к дате оценки.

Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости *воспроизводства* или стоимости *замещения*. При этом перед оценщиком стоит проблема обоснованного выбора расчета указанных стоимостей и, как следствие, соответствующих методик их определения.

Под *стоимостью воспроизводства* подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

*Стоимость замещения* – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

*В основе определения восстановительной стоимости лежит расчет затрат, связанных со строительством объекта и сдачей его заказчику. В зависимости от порядка учета этих затрат в себестоимости строительных работ, принято выделять прямые и косвенные затраты.*

*Прямые строительные затраты* - капитальные расходы, непосредственно связанные со строительством физических строений (например, расходы по контракту), называют прямыми затратами.

К прямым строительным затратам относят полную сметную стоимость строительно-монтажных работ, которая, в свою очередь, включает прямые и накладные расходы, а также прибыль подрядной строительной организации.

Прямые расходы включают заработную плату основных строительных рабочих, строительные конструкции и материалы, а также расходы по эксплуатации строительных машин и механизмов.

Накладные расходы рассчитываются по нормативам в процентах к прямым затратам и включают такие статьи, как транспортные расходы, расходы на содержание управленческого аппарата и др.

Прибыль подрядной строительно - монтажной организации, устанавливаемая в процентах к полной себестоимости строительно - монтажных работ, прописывается в подрядных договорах и оплачивается заказчиком (инвестором).

*Косвенные затраты* - капитальные расходы, имеющие косвенное отношение к строительству объектов (например, кредитные издержки) и не включенные в прямые строительные затраты, называют косвенными затратами. К ним относят и другие виды затрат, например, оплату труда специалистов, стоимость кредитов, налоги в течение строительства; текущие расходы, например, комиссионный сбор за аренду, продажу, маркетинговые расходы.

К косвенным затратам относятся расходы, необходимые для строительства, но не входящие в состав подрядного строительного договора. Косвенные затраты могут включать:

- проектно - изыскательские работы;
- оценку, консалтинг, бухгалтерский учет и юридические услуги;
- расходы на финансирование за счет кредита;
- страхование всех рисков;
- налоговые платежи в течение строительства;
- расходы на освоение;
- маркетинговые расходы, комиссионное вознаграждение за продажу, передачу прав собственности;
- административные расходы девелопера и др.

### 17.3. Методы определения восстановительной стоимости

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения восстановительной стоимости:

- Метод сравнительной единицы.
- Метод разбивки по компонентам.
- Метод количественного обследования
- Метод индексирования затрат.

### 17.4. Прибыль предпринимателя

Прибыль застройщика (инвестора) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение

инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая эксплуатация (или продажа) - самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством. Последний на российском рынке весьма велик.

Прибыль предпринимателя в данном отчете применяется с тем допущением, что при вложении инвестиций в недвижимость, потенциальный инвестор захочет получить прибыль не меньше той, которую он получит при альтернативном вложении капитала с гарантированным получением дохода. В данном случае, в качестве безрисковой ставки берем ставку рефинансирования ЦБ РФ. По ставке рефинансирования<sup>25</sup> этот показатель составляет 10,0%.

$$10,0 \% / 12 \times 6 = 5 \%$$

Размер прибыли предпринимателя будет равен:

$$10 \% + 5 \% = 15 \%$$

### 17.5. Оценка износов.

В соответствии с затратным подходом должны быть учтены износ и устаревания: физический, функциональное и внешнее устаревание.

**Физический износ** здания или сооружения возникает в результате воздействия на конструктивные элементы объекта природно-климатических факторов внешней среды. Для расчета физического износа основных конструктивных элементов из сборника показателей восстановительной стоимости выбирается таблица удельных весов конструктивных элементов аналога оцениваемого объекта. Общий процент физического износа здания рассчитывается по формуле:

$$I = q_1 u_1 + q_2 u_2 + \dots + q_n u_n,$$

где:

$q_i$  - удельный вес  $i$ -го конструктивного элемента;

$u_i$  - износ  $i$ -го конструктивного элемента в %;

$n$  - число основных конструктивных элементов оцениваемого объекта.

Определение физического износа зданий, по которым имеется разбивка по конструктивным элементам сборниках УПВС, проводился на основе методике определения физического износа гражданских зданий №404 от 27.10.1970г.

*Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании технического состояния объектов.*

Оценка состояния	Характеристика физического состояния	Кэфф. износа, %
Новое	Новое, не эксплуатировавшееся здание (сооружение) в отличном состоянии.	До 10
Очень хорошее	Практически новое здание (сооружение), бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта.	10-20
Хорошее	Бывшее в эксплуатации здание (сооружение), полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.	20-40
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации здание (сооружение), требующее некоторого ремонта или замены мелких отдельных частей.	40-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации здание (сооружение), пригодное для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены частей.	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации здание (сооружение), требующее капитального ремонта.	81-90
Негодное к применению	Здание (сооружение), в отношении которого нет разумных перспектив на продажу.	91-100

Функциональное устаревание появляется в результате несоответствия технико-экономических характеристик объекта недвижимости современным рыночным требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Для оцениваемых объектов недвижимости, внешний и внутренний дизайн, определяющие их функциональное устаревание, оказывают существенное влияние на стоимость.

Функциональное устаревание – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Обычно он вызван плохой планировкой, не соответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональное устаревание может быть устранимым и не устранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и (или) стоимости. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Признаки функционального устаревания в оцениваемых зданиях - несоответствие объемно-планировочного и конструктивного решения современным стандартам.

Стоимостным выражением функционального устаревания является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональное устаревание.

Причины функционального устаревания:

- недостатки, требующие добавления элементов;
- недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
- сверхудорожения.

**Внешнее устаревание** определяется суммой убытков, которые несет оцениваемый объект в результате воздействия факторов внешней среды: социальных стандартов общества, законодательных и финансовых условий, демографической ситуации, градостроительных решений, экологической обстановки и других качественных параметров окружения.

### 17.6. Стоимость земельного участка

<sup>25</sup> <http://www.cbr.ru/>



Согласно ст. 35 Земельного кодекса (ЗК) РФ при переходе права собственности на строения к новому владельцу недвижимости переходит и право пользования земельным участком, на котором находятся эти объекты. Однако ЗК умалчивает о размерах и площади участка, право на который автоматически переходит вслед за постройкой. Это умолчание нередко становится причиной судебных разбирательств.

В соответствии с п.1 ст. 552 ГК РФ, по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

Дело в том, что в отличие от статьи 35 ЗК РФ в статье 552 ГК РФ говорится, что по договору продажи здания (сооружения) покупателю передается право на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. При рассмотрении дел в судах возникает вопрос о том, какая часть надела необходима для эксплуатации здания.

Основными документами, регламентирующими земельные отношения в РФ, являются Земельный, Гражданский и Градостроительный кодексы. Исправления противоречий между гражданским и земельным законодательством - важное направление сегодняшней законотворческой деятельности. В частности, в пользу Земельного кодекса будет решаться вопрос о категорическом запрете на распоряжение строением без распоряжения земельным участком, на котором оно находится, и, наоборот, (в то время как Гражданский кодекс позволяет разбираться с ними по отдельности).

Концепция нового кадастрового учета земельного участка и строений на нем как единого объекта недвижимости, казалось бы, окончательно признана единственно возможной. Но методические основы описания такого сложного объекта и прав на него до сих пор не разработаны. Более того, никакой преемственности документации тоже нет: как объединить ранее выданные документы отдельно на землю, отдельно на здания на ней, до сих пор неясно.

Землепользователи у нас в стране крайне подозрительно относятся к процедуре их перерегистрации. Закон "О введении в действие Земельного кодекса РФ" гласит, что те юридические лица, кто владеет землей на правах постоянного (бессрочного) пользования, были обязаны до 01 января 2004 года или выкупить эти земельные участки в собственность, или заключить на них договор аренды. Но подавляющее большинство предприятий (около 70%) на момент так и не ушли от старых форм распоряжения землей - еще и потому, что никаких «приятных последствий за это законом не предусматривалось».

И теоретики, и практики, работающие в сфере земельных отношений, уверены: чтобы земельный рынок стал в России по-настоящему цивилизованным, нужно не только сформировать у его участников соответствующую психологию и создать экономические условия, но и принять необходимые законы. Градостроительный кодекс особое место отводит необходимости того, чтобы "прописать" аукционы как единственно возможный путь приобретения прав на земельные участки. Однако чаще всего результаты проводимых торгов вызывают у независимых наблюдателей большие сомнения в обоснованности определения победителей.

Другой вид земельных отношений, где возникает множество проблем - это аренда. Это наиболее распространенный вид земельных отношений. Согласно статье 34 Гражданского кодекса арендатор получает право пользоваться и владеть арендованным имуществом. На этом основании он легко может ограничить доступ к нему арендодателя. Юристы говорят, что таких "мелочей" в договоре существует много, поэтому советуют прописывать все условия максимально подробно.

Сейчас договор аренды можно заключать без указания ее срока. Хотя долгое время регистрирующие органы отказывались регистрировать такие договоры. Согласно Гражданскому кодексу, если по истечении срока аренды, указанного в договоре, стороны продолжают осуществлять свои обязательства по нему (арендатор платит арендную плату, а арендодатель ее принимает), то он считается продленным на постоянной основе.

**Земля** - базисная составляющая любой недвижимости. И хотя в большинстве сделок, связанных с объектами недвижимости, стоимость земельных участков скрыта за интегральными ценами каждого имущественного комплекса, необходимость самостоятельной оценки земельных участков диктуется рядом важных практических обстоятельств, в том числе определение рыночной стоимости земельного участка - этого начального этапа затратного подхода к оценке любого объекта недвижимости. Без нее невозможно просчитать ни экономические интересы владельца имущества, ни ожидания предполагаемого покупателя. Земельный участок, на котором расположен любой объект недвижимости, предназначен для использования в строго определенных целях, всегда имеются какие-либо ограничения по использованию земельного участка.

#### 17.6.1. Специфика земельного участка как объекта оценки

**Земельный участок** - это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Владелец земли в первую очередь имеет право на доход, приносимый всем объектом недвижимости, поскольку стоимость зданий, сооружений и других улучшений на земельном участке носит вторичный характер и выступает как дополнительный вклад в стоимость земельного участка. Кроме того, выгоды от использования земельного участка реализуются на протяжении неограниченного времени, а все улучшения определенным сроком службы, что особенно актуально в настоящее время, когда многие здания, сооружения и технологии физически и морально устарели.

**Отличие земельного участка от других видов недвижимости обусловлены следующими особенностями:**

**а) земля является природным ресурсом, который невозможно свободно воспроизвести в отличие от других объектов недвижимости;**

**б) при оценке всегда необходимо учитывать возможность многоцелевого использования земли: как основного средства производства. Сельскохозяйственные и лесные земли выступают средством производства сырьевых ресурсов, необходимых практически для всех отраслей экономики, а также продуктов питания;**

как пространства для социально-экономического развития, Земля является пространственным базисом для размещения различных объектов недвижимости;

в) земельный фонд основой формирования среды проживания населения страны и обеспечивает экологическую безопасность, особенно земли лесного и водного фондов. Поэтому во всех развитых странах государство регулирует использование земли одновременно как природного, так и хозяйственного объекта;

г) в отличие от других объектов недвижимости к стоимости земельных участков не применяются понятия физического и функционального износа, а также амортизации, поскольку срок эксплуатации земельных участков не ограничен. Поэтому стоимость земли, количество которой ограничено, в отличие от стоимости зданий, сооружений и других улучшений со временем, как правило, увеличивается;

д) использованием и охраной земли в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующих территориях.

### 17.6.2. Описание земельного участка

Описание земельного участка	
Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и правоудерживающих документов)	Земельный участок
Адрес объекта оценки	РФ, г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, д. 46, лит. А
Выписка из ЕГРП	90-27728071 от 02.11.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АЗ 280864 от 15.02.2014г.
Кадастровый (или условный) номер	78:36:0535303:22
Собственник объекта оценки	ООО «БалтАвтоТрейд», в лице конкурсного управляющего Панченко Д.В.
Использование объекта	По назначению
Вид права	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей, домов рыболова и охотника, детских туристических станций
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	1836,0
Кадастровая стоимость, руб.	7 263 766,80
Наличие обременений	Ипотека

Описание земельного участка	
Наименование объекта недвижимости (согласно копий правоустанавливающих и правоудерживающих документов)	Земельный участок
Адрес объекта оценки	РФ, г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 10, лит. А
Выписка из ЕГРП	90-27727814 от 02.11.2016г.
Свидетельство о государственной регистрации права собственности	78-АЖ 459845 от 23.12.2011г.
Кадастровый (или условный) номер	78:36:0005513:3
Собственник объекта оценки	ООО «БалтАвтоТрейд», в лице конкурсного управляющего Панченко Д.В.
Использование объекта	По назначению
Вид права	Собственность
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	4892,0
Кадастровая стоимость, руб.	24 161 098,80
Наличие обременений	Ипотека

### 17.7. Метод сравнения продаж

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

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

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

Объекты-аналоги подбирались таким образом, чтобы у них не было отличий от оцениваемого объекта, на которые нельзя внести корректировки.

Рыночная стоимость земельного участка определяется как единого, т.к. у объекта один адрес, назначение сходно.

В ходе проведенного анализа рынка были выявлены следующие объекты аналоги

Объект-аналог №1

№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://rosreal.ru/Sankt_Peterburg/uchastok/316205
2	Контактный телефон -	8-910-917-38-02
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Кронштадская, ст.м. Автово
4	Общая площадь, м <sup>2</sup> -	5000
5	Дата предложения -	Октябрь 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Коммуникации
10	Назначение / использование -	Коммерческая застройка
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	60 000 000,0
15	Цена предложения 1 м <sup>2</sup> , руб.	12 000,0

Объект-аналог №2

№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	http://www.restate.ru/base/7845643.html
2	Контактный телефон -	8-906-277-03-16
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, ст.м. Академическая
4	Общая площадь, м <sup>2</sup> -	4265
5	Дата предложения -	Ноябрь 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный
9	Инженерное обеспечение -	Коммуникации
10	Назначение / использование -	Коммерческая застройка
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	45 000 000,0
15	Цена предложения 1 м <sup>2</sup> , руб.	10 551,0

Объект-аналог №3

№п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_13_sot_promnaznacheniya_787043562
2	Контактный телефон -	8-905-222-08-30
3	Местоположение (адрес) объекта -	РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Афонская, ст.м. Удельная
4	Общая площадь, м <sup>2</sup> -	1300
5	Дата предложения -	Ноябрь 2016г.
6	Вид права на здание -	Собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	рельеф участка - ровный спокойный

**Отчет № 2301А/11-2016**  
**об определении рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества**



9	Инженерное обеспечение -	Коммуникации
10	Назначение / использование -	Коммерческая застройка
11	Сервитуты -	нет
13	Дополнительные компоненты -	нет
14	Цена предложения, руб. -	14 000 000,0
15	Цена предложения 1 м <sup>2</sup> , руб.	10 769,0

**Внесение поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогами.**

Объект	Цена продажи/ предложения	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	цена продажи		
Объект-аналог №1	цена предложения	-8	11040
Объект-аналог №2	цена предложения	-8	9707
Объект-аналог №3	цена предложения	-8	9907

Пояснение к корректировке:

Выявить фактические цены продаж не только сложно, но и практически отсутствует возможность их документального или иного подтверждения, что не дает возможности их использовать даже в случае наличия информации. Поэтому для расчета взяты цены предложения к продаже объектов-аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального покупателя, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта или, в отсутствии потенциальных покупателей продавец будет вынужден снижать стоимость предлагаемого объекта. Поправка на торг составляет 5% - в условиях «нормального» активного рынка, 15% в условиях кризиса, когда имущество продается в условиях ликвидации, торгов, чтобы получить деньги. В данном случае согласно справочника Лейфера (табл. 2.1), оценщик принял среднюю величину 8%, т.к. рынок земельных участков под данную застройку развит.

Объект	Дата оценки, предложения к продаже	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	Декабрь 2016 г.		
Объект-аналог №1	Октябрь 2016 г.	0	11040
Объект-аналог №2	Ноябрь 2016 г.	0	9707
Объект-аналог №3	Октябрь 2016 г.	0	9907

Пояснение к корректировке:

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты и др. Учитывая, что временной период анализа рынка продаж (предложения) участков аналогичных оцениваемому объекту не превышает 6-8 месяцев, то корректировка на данную характеристику составляет 0%.

Объект	Местоположение (адрес) объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	РФ, г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, д. 46, лит. А, ст.м. Политехническая		
Объект-аналог №1	РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Кронштадская, ст.м. Автово	-14,29	9463
Объект-аналог №2	РФ, г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, ст.м. Академическая	-14,29	8320
Объект-аналог №3	РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Афонская, ст.м. Удельная	-14,29	8492

Пояснение к корректировке:

Величина данной корректировки учитывает различное местоположение объектов. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в разных районах города, по доступности транспорта и проходимости разные. Корректировка вводилась на основе анализа ставок арендной платы (см. Приложение к сравнительному подходу), поэтому корректировка вводилась ко всем аналогам -14,29%.

Объект	Общая площадь объекта, м <sup>2</sup>	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	1836		
Объект-аналог №1	5000	8,92	10307
Объект-аналог №2	4265	7,45	8940
Объект-аналог №3	1300	-2,90	8246

Пояснение к корректировке:

При прочих равных условиях, большие по площади объекты, имеют более низкую в пересчете на единицу. В результате анализа рынка подобной недвижимости, по данным литературы, была выявлена данная тенденция. Оценщик счел нужным ввести поправки.<sup>26</sup>

Объект	Назначение объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	Для оздоровительных целей		
Объект-аналог №1	Коммерческая застройка	0	10307
Объект-аналог №2	Коммерческая застройка	0	8940
Объект-аналог №3	Коммерческая застройка	0	8246

Пояснение к корректировке:

Различия, обусловленные назначением объектов, на которые выполняется данная корректировка, отражают фактическую (возможную) деятельность, а соответственно, потенциально возможный доход или другую выгоду, связанную с владением данных объектов. В данном случае поправка не нужна.

Объект	Характеристика объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	рельеф участка - ровный спокойный	0	

<sup>26</sup> А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).  
Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости





Объект-аналог №1	рельеф участка - ровный спокойный	0	10307
Объект-аналог №2	рельеф участка - ровный спокойный	0	8940
Объект-аналог №3	рельеф участка - ровный спокойный	0	8246

Пояснение к корректировке:

Характер рельефа рассматриваемого участка и аналогичных земельных участков одинаковый, поэтому корректировка равна нулю.

Объект	Инженерное обеспечение объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	Коммуникации		
Объект-аналог №1	Коммуникации	0	10307
Объект-аналог №2	Коммуникации	0	8940
Объект-аналог №3	Коммуникации	0	8246

Пояснение к корректировке:

Максимально эффективное использование объекта недвижимости возможно при наличии наиболее развитой сети инженерных коммуникаций. Таким образом, чем выше степень оборудованности объекта инженерными коммуникациями, тем более высокой оценки заслуживает объект. Также наличие того или иного набора инженерных систем коммуникаций обуславливает потенциальную возможность к перепрофилированию. Согласно анализа сборника УПВС, наиболее дорогое в установке является отопление (20-30%), водоснабжение и канализация (по 10-14%), далее идет электроосвещение (5-10%), вентиляция (2-10%), газоснабжение (6-8%). Наименее дорогими являются радио, телефон, телевидение (по 2-4%) от общей стоимости внутренних и санитарно-технических устройств при новом строительстве. В данном случае, поправка не вводилась, т.к. для объектов достаточно наличие коммуникаций для ведения их деятельности.

Объект	Сервитуты	Корректировка, %	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	имеются		
Объект-аналог №1	отсутствуют	0	10307
Объект-аналог №2	отсутствуют	0	8940
Объект-аналог №3	отсутствуют	0	8246

Пояснение к корректировке:

Вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица называется сервитутом. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственниками земельных участков или решением суда. В данном случае имеются сервитуты у объекта оценки, но, по мнению Оценщика, данные сервитуты не повлияют на рыночную стоимость, поэтому корректировки не вводились.

Объект	Дополнительные компоненты	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	Условные улучшения		
Объект-аналог №1	нет	0	10307
Объект-аналог №2	нет	0	8940
Объект-аналог №3	нет	0	8246

Пояснения к корректировке:

Данная корректировка позволяет учесть различия сравниваемых объектов в тех случаях, когда помимо основного объекта недвижимости передаются права на дополнительное имущество, имеющее вспомогательное назначение и влияющее на общую стоимость представленных объектов. В отдельных случаях, при сравнении имеющихся в наличии компонентов, они могут по стоимости компенсировать друг друга. Поправка не вводилась.

Объект	Вид права на объект	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	Собственность		
Объект-аналог №1	Собственность	0	10307
Объект-аналог №2	Собственность	0	8940
Объект-аналог №3	Собственность	0	8246

Вид оцениваемого права Объекта совпадает с правом на аналогичные объекты, выявленные при анализе рынка, корректировка на данную характеристику равна 0%.

Для определения окончательного результата рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> оцениваемого объекта используем метод отношения абсолютных величин погрешности.

Объект	Абсолютные величины корректировок	Весовые коэффициенты	Вклад в средневзвешенную стоимость, руб.
Оцениваемый объект			
Объект-аналог №1	1693	0,367	3782,67
Объект-аналог №2	1611	0,386	3450,84
Объект-аналог №3	2523	0,247	2036,76
<b>ИТОГО</b>		<b>1,00</b>	<b>9270,27</b>

**Таким образом, рыночная стоимость права собственности оцениваемого земельного участка (кад.№78:36:0535303:22), расположенного по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, д. 46, лит.А составляет на дату оценки (округленно) за 1 м<sup>2</sup> :**

**9 270 (Девять тысяч двести семьдесят) рублей 27 копеек**

**Внесение поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогами.**

Объект	Цена продажи/ предложения	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	цена продажи		
Объект-аналог №1	цена предложения	-8	11040
Объект-аналог №2	цена предложения	-8	9707

Объект-аналог №3	цена предложения	-8	9907
------------------	------------------	----	------

Пояснение к корректировке:

Выявить фактические цены продаж не только сложно, но и практически отсутствует возможность их документального или иного подтверждения, что не дает возможности их использовать даже в случае наличия информации. Поэтому для расчета взяты цены предложения к продаже объектов-аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального покупателя, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта или, в отсутствие потенциальных покупателей продавец будет вынужден снижать стоимость предлагаемого объекта. Поправка на торг составляет 5% - в условиях «нормального» активного рынка, 15% в условиях кризиса, когда имущество продается в условиях ликвидации, торгов, чтобы получить деньги. В данном случае согласно справочника Лейфера (табл. 2.1), оценщик принял среднюю величину 8%, т.к. рынок земельных участков под данную застройку развит.

Объект	Дата оценки, предложения к продаже	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	Декабрь 2016 г.		
Объект-аналог №1	Октябрь 2016 г.	0	11040
Объект-аналог №2	Ноябрь 2016 г.	0	9707
Объект-аналог №3	Октябрь 2016 г.	0	9907

Пояснение к корректировке:

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты и др. Учитывая, что временной период анализа рынка продаж (предложения) участков аналогичных оцениваемому объекту не превышает 6-8 месяцев, то корректировка на данную характеристику составляет 0%.

Объект	Местоположение (адрес) объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	РФ, г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 10, лит. А, ст.м. Проспект Просвещения		
Объект-аналог №1	РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Кронштадская, ст.м. Автovo	-14,29	9463
Объект-аналог №2	РФ, г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, ст.м. Академическая	-14,29	8320
Объект-аналог №3	РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Афонская, ст.м. Удельная	-14,29	8492

Пояснение к корректировке:

Величина данной корректировки учитывает различное местоположение объектов. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в разных районах города, по доступности транспорта и проходимости разные. Корректировка вводилась на основе анализа ставок арендной платы (см. Приложение к сравнительному подходу), поэтому корректировка вводилась во всем аналогам -14,29%.

Объект	Общая площадь объекта, м <sup>2</sup>	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	4892		
Объект-аналог №1	5000	0,19	9481
Объект-аналог №2	4265	-1,16	8223
Объект-аналог №3	1300	-10,69	7584

Пояснение к корректировке:

При прочих равных условиях, большие по площади объекты, имеют более низкую в пересчете на единицу. В результате анализа рынка подобной недвижимости, по данным литературы, была выявлена данная тенденция. Оценщик счел нужным ввести поправки.<sup>27</sup>

Объект	Назначение объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)		
Объект-аналог №1	Коммерческая застройка	0	9481
Объект-аналог №2	Коммерческая застройка	0	8223
Объект-аналог №3	Коммерческая застройка	0	7584

Пояснение к корректировке:

Различия, обусловленные назначением объектов, на которые выполняется данная корректировка, отражают фактическую (возможную) деятельность, а, соответственно, потенциально возможный доход или другую выгоду, связанную с владением данных объектов. В данном случае поправка не нужна.

Объект	Характеристика объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	рельеф участка - ровный спокойный	0	
Объект-аналог №1	рельеф участка - ровный спокойный	0	9481
Объект-аналог №2	рельеф участка - ровный спокойный	0	8223
Объект-аналог №3	рельеф участка - ровный спокойный	0	7584

Пояснение к корректировке:

Характер рельефа рассматриваемого участка и аналогичных земельных участков одинаковый, поэтому корректировка равна нулю.

Объект	Инженерное обеспечение объекта	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	Коммуникации		
Объект-аналог №1	Коммуникации	0	9481
Объект-аналог №2	Коммуникации	0	8223
Объект-аналог №3	Коммуникации	0	7584

<sup>27</sup> А.Д. Власов, «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации», №1(40).  
Поправка на площадь подчиняется экспоненциальной зависимости

Пояснение к корректировке:

Максимально эффективное использование объекта недвижимости возможно при наличии наиболее развитой сети инженерных коммуникаций. Таким образом, чем выше степень оборудованности объекта инженерными коммуникациями, тем более высокой оценки заслуживает объект. Также наличие того или иного набора инженерных систем коммуникаций обуславливает потенциальную возможность к перепрофилированию. Согласно анализа сборника УПВС, наиболее дорогое в установке является отопление (20-30%), водоснабжение и канализация (по 10-14%), далее идет электроосвещение (5-10%), вентиляция (2-10%), газоснабжение (6-8%). Наименее дорогими являются радио, телефон, телевидение (по 2-4%) от общей стоимости внутренних и санитарно-технических устройств при новом строительстве. В данном случае, поправка не вводилась, т.к. для объектов достаточно наличие коммуникаций для ведения их деятельности.

Объект	Сервитуты	Корректировка, %	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	имеются		
Объект-аналог №1	отсутствуют	0	9481
Объект-аналог №2	отсутствуют	0	8223
Объект-аналог №3	отсутствуют	0	7584

Пояснение к корректировке:

Вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица называется сервитутом. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственниками земельных участков или решением суда. В данном случае имеются сервитуты у объекта оценки, но, по мнению Оценщика, данные сервитуты не повлияют на рыночную стоимость, поэтому корректировки не вводились.

Объект	Дополнительные компоненты	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	Условные улучшения		
Объект-аналог №1	нет	0	9481
Объект-аналог №2	нет	0	8223
Объект-аналог №3	нет	0	7584

Пояснения к корректировке:

Данная корректировка позволяет учесть различия сравниваемых объектов в тех случаях, когда помимо основного объекта недвижимости передаются права на дополнительное имущество, имеющее вспомогательное назначение и влияющее на общую стоимость представленных объектов. В отдельных случаях, при сравнении имеющихся в наличии компонентов, они могут по стоимости компенсировать друг друга. Поправка не вводилась.

Объект	Вид права на объект	Корректировка, (%)	Цена с учетом корректировки за 1 м <sup>2</sup> , руб.
Оцениваемый объект	Собственность		
Объект-аналог №1	Собственность	0	9481
Объект-аналог №2	Собственность	0	8223
Объект-аналог №3	Собственность	0	7584

Вид оцениваемого права Объекта совпадает с правом на аналогичные объекты, выявленные при анализе рынка, корректировка на данную характеристику равна 0%.

Для определения окончательного результата рыночной стоимости 1 м<sup>2</sup> оцениваемого объекта используем метод отношения абсолютных величин погрешности.

Объект	Абсолютные величины корректировок	Весовые коэффициенты	Вклад в средневзвешенную стоимость, руб.
Оцениваемый объект			
Объект-аналог №1	2519	0,348	3299,39
Объект-аналог №2	2328	0,377	3100,07
Объект-аналог №3	3185	0,275	2085,60
<b>ИТОГО</b>		<b>1,00</b>	<b>8485,06</b>

**Таким образом, рыночная стоимость права собственности оцениваемого земельного участка (кад.№78:36:5513:3:15), расположенного по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д. 10, лит.А составляет на дату оценки (округленно) за 1м<sup>2</sup> :**

**8 485 (Восемь тысяч четыреста восемьдесят пять) рублей 06 копеек**

## 18. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом

При применении этого метода стоимость объектов оценки определяется сравнением цены продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объектов оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми Объектами;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемыми Объектами по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту) в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемыми Объектами; согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемых Объектов.

### 18.1. Определение стоимости Объектов методом сравнения сопоставимых продаж.

При сравнительном анализе стоимости Объектов мы опирались на цены предложения. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

### 18.2. Пояснения к корректировкам

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объектов, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемыми Объектами. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемые Объекты.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Статистические методы расчета поправок - суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо характеристик.

Данный метод трудоемок, и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Метод парных продаж не применялся, так как при анализе рынка недвижимости, не было выявлено объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного из параметров. Статистический метод также не применим в данном случае, в связи с отсутствием достаточно развитого рынка недвижимости, вследствие чего не возможен анализ большого количества репрезентативных выборок. Таким образом, в данном случае, возможно применение экспертного метода расчета и внесения поправок.

Расчет рыночной стоимости выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложения к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Права собственности на недвижимость;
2. Состояние рынка;
3. Экономические характеристики;
4. Условия финансирования;
5. Местоположение;
6. Характер использования;
7. Условия продажи;
8. Физические характеристики;
9. Компоненты, не связанные с недвижимостью.

В процессе проведения данного анализа Оценщик располагал достаточно точными и официальными сведениями о продажах (предложениях к продаже) определенного количества объектов недвижимости, которые можно было бы рассматривать как аналоги для сравнения с оцениваемым объектом.

### 18.3. Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение Оценщика о том, насколько оцениваемый объект лучше или хуже сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные



денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

#### 18.4. Определение стоимости объекта экспертным методом расчета и внесения поправок

При сравнительном анализе стоимости объекта мы опирались на цены предложений. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. За единицу сравнения принята величина, равная 1 м<sup>2</sup> общей площади здания (помещения).

В ходе проведенного анализа рынка были выявлены следующие объекты аналоги. Объекты-аналоги подбирались таким образом, чтобы у них не было отличий от оцениваемого объекта, на которые нельзя внести корректировки.

Данные о сравниваемых объектах, полученные на основе информации о предложениях помещений и зданий производственного назначения представлены ниже.

#### 18.5. Расчет стоимости объектов.

Для того чтобы определить рыночную стоимость объекта, необходимо провести корректировку цен объектов – аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый объект.

Учтены процентные поправки. Скорректированная цена  $C_{енi}$  единицы сравнения после учета  $i$  –й по счету процентной поправки вычисляется по формуле:

$$C_{енi} = C_{ен(i-1)} * (1 \pm \Pi_{енi}),$$

где:

$C_{ен(i-1)}$  – цена единицы сравнения до внесения  $i$  –й процентной поправки;

$\Pi_{енi}$  – величина  $i$  –й процентной поправки.

Буква «п» в обозначении поправки означает, что поправка - процентная.

Определение рыночной стоимости по данному подходу было осуществлено с применением совместного анализа парного набора данных и относительного сравнительного анализа. Применение этих методик включает выполнение четырех последовательных этапов:

- Определение элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого объекта;
- Измерение корректировки для каждого элемента сравнения с использованием количественной или качественной методики;
- Проведение окончательной коррекции цены продажи для каждого объекта сравнения по всем элементам;
- Анализ скорректированных продажных цен с целью получения единого показателя стоимости.

При применении качественной методики все объекты делят на две группы: имеющие большие сравнительные характеристики и имеющие меньшие сравнительные характеристики, чем оцениваемый объект. Если все объекты сравнения превосходят по своим характеристикам объект оценки, то определить возможный диапазон стоимости невозможно. Аналогичное положение и в случае, если объект оценки превосходит все объекты сравнения.

На взгляд Оценщика, подобранные объекты аналоги наиболее приближены к объекту оценки, а при различии характеристик – вводится обоснованная корректировка.

#### 18.6. Описание объектов-аналогов

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации	<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/311631">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/311631</a>	<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/298947">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/298947</a>	<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/269572">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/269572</a>	<a href="http://www.restate.ru/base/6120292.html">http://www.restate.ru/base/6120292.html</a>	<a href="http://www.restate.ru/base/2811630.html">http://www.restate.ru/base/2811630.html</a>
Наименование объекта	3-этажное здание	5-этажное здание	3+1-этажное здание	5-этажное здание	2-этажное здание
Адрес объекта	РФ, г. Санкт-Петербург, Новоколомязский проспект, ст.м. Удельная	РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Мытнинская, 17-19, ст.м. Пл. Восстания	РФ, г. Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, ст.м. Балтийская	РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Тамбовская, 8, ст.м. Обводной канал	РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Кибальнича, ст.м. Ладожская
Назначение	Нежилое, офисное, торговое	Нежилое, офисное, торговое	Нежилое, офисное, торговое	Нежилое, офисное, торговое	Нежилое, офисное, торговое
Дата предложения	Ноябрь 2016	Октябрь 2016	Октябрь 2016	Ноябрь 2016	Октябрь 2016
Общая площадь, м <sup>2</sup>	3 100,00	3 000,00	2 702,00	1 320,00	2 129,00
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, канализация	Электричество, отопление, канализация	Электричество, отопление, канализация	Электричество, отопление, канализация	Электричество, отопление, канализация
Дополнительные компоненты	Прилегающая территория	Прилегающая территория	Прилегающая территория	Прилегающая территория	Прилегающая территория
Текущее использование объекта	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена продажи, руб.	173 000 000,00	165 000 000,00	155 000 000,00	75 500 000,00	145 000 000,00
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Сервитуты	Без обременения	Без обременения	Без обременения	Без обременения	Без обременения

	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/257326">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/257326</a>	<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/258991">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/258991</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_5650_m_860164238">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_5650_m_860164238</a>	<a href="https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/254932">https://rosreal.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/254932</a>
Наименование объекта	4-этажное здание	Автосалон	Автосалон	Автосалон
Адрес объекта	РФ, г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, ст.м. Балтийская	РФ, г. Санкт-Петербург, проспект Культуры, ст.м. Гражданский проспект	РФ, г. Санкт-Петербург, Суздальский проспект, 13, ст.м. Проспект Просвещения	РФ, г. Санкт-Петербург, шоссе Революции, ст.м. Ладожская

**Отчет № 2301А/11-2016**  
**об определении рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества**



Назначение	Нежилое, офисное	Нежилое, офисное	Нежилое, офисное	Нежилое, офисное
Дата предложения	Ноябрь 2016	Октябрь 2016	Ноябрь 2016	Декабрь 2016
Общая площадь, м <sup>2</sup>	18 924,00	5 580,00	5 650,00	2 800,00
Инженерные коммуникации	Электричество, отопление, канализация	Электричество, отопление, канализация	Электричество, отопление, канализация	Электричество, отопление, канализация
Дополнительные компоненты	Прилегающая территория	Прилегающая территория	Прилегающая территория	Прилегающая территория
Текущее использование объекта	по назначению	по назначению	по назначению	по назначению
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена продажи, руб.	775 000 000,00	400 000 000,00	350 000 000,00	200 000 000,00
Вид права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Сервитуты	Без обременения	Без обременения	Без обременения	Без обременения

На основе сопоставления и анализе информации о продажах аналогичных объектов недвижимости были внесены следующие поправки, представленные в приложении к настоящему Отчету.

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – оздоровительный центр, общей площадью 861,0 кв.м., расположенного по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, д. 46, лит. А, определенная сравнительным подходом, составляет (округленно), с учетом НДС:**

$$54487,00 \text{ руб.} \times 861,0 \text{ м}^2 = 46\,913\,307,0 \text{ руб.}$$

**46 913 300 (Сорок шесть миллионов девятьсот тринадцать тысяч триста) рублей**

**Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – станция автотехобслуживания, общей площадью 5542,9 кв.м., расположенного по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, аллея Придорожная, д. 10, лит. А, определенная сравнительным подходом, составляет (округленно), с учетом НДС:**

$$62079,00 \text{ руб.} \times 5542,9 \text{ м}^2 = 344\,097\,689,10 \text{ руб.}$$

**344 097 700 (Триста сорок четыре миллиона девяносто семь тысяч семьсот) рублей**

## 19. Определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно поражается в форме рентного дохода от эксплуатации и дохода от продажи недвижимости в конце периода владения. Доходный подход включает в себя два основных приема - технику прямой капитализации и технику дисконтирования.

Согласно первому, стоимость недвижимости рассчитывается на основе ожидаемого годового дохода от его эксплуатации умножением его на специальный коэффициент (ставку капитализации), отражающий сложившуюся ситуацию на рынке взаимосвязь между стоимостью иного имущества и уровнем получаемого от него дохода. Метод хорошо работает при условии остаточной стабильности и неизменности ожидаемых годовых доходов в течение определенного периода в будущем и применении данного приема способствует стабилизация экономической и не в меньшей степени политической российской реальности.

В соответствии со вторым приемом делается прогноз на определенный период в будущем относительно финансовых потоков от объекта недвижимости с учетом их переменного характера, состоящих из операционных доходов и затрат, инвестиций в объект, а также вероятной цены его продажи в конце этого периода, а затем величины таких распределенных во времени будущих финансовых потоков дисконтируются к их текущей стоимости на момент оценки использованием специального коэффициента (ставки дисконтирования), отражающий риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости. Суммарная величина рванных текущих стоимостей и выражает стоимость объекта доходной недвижимости.

В рамках доходного подхода использован метод дисконтирования денежных потоков.

### 19.1. Метод дисконтирования денежных потоков.

Процедура расчетов по данному методу имеет следующую последовательность:

- определить ожидаемый доход от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- определить возможные потери от простоя (недозагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для расчета валового дохода (ВД);
- определить все расходы и вычесть их из валового дохода (ВД) для получения чистого операционного дохода;
- определить динамику валового дохода и эксплуатационных расходов на прогнозный период;
- определить стоимость имущества на конец прогнозного периода методом прямой капитализации;
- определить ставку дисконтирования;
- рассчитать чистую текущую стоимость.

Стоимость объекта определяется как поток доходов (расходов), приведенный к дате оценки.

$$V_0 = \sum_{k=1}^{n^*+n^э} \frac{I_k}{(1+Y)^k} = \sum_{k=1}^{n^*} \frac{I_k}{(1+Y)^k} + \sum_{k=n^*+1}^{n^*+n^э} \frac{I_k}{(1+Y)^k}$$

$V_0$  – расчетное значение стоимости объекта

$I_k$  – доход за  $k$ -тый период

$Y$  – ставка дисконтирования

Период  $n^*$  – период выхода на постоянный поток,

Период  $n^э$  – период экономической жизни объекта

### 19.2. Анализ ставки арендной платы по помещениям

Анализ ставки арендной платы по нежилым (офисным) помещениям представлен в таблице:

Таблица 4. Определение рыночной ставки арендной платы за пользование нежилыми помещениями в г. Санкт-Петербурге

Элементы сравнения	Объекты сравнения – помещения		
	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Функциональное назначение	Офисное помещение	Офисное помещение	Торговое помещение
Адрес	г. Санкт-Петербург, Удельный проспект, д. 5, ст.м. Удельная, Пионерская, Озерки	г. Санкт-Петербург, Удельный проспект, д. 5б, ст.м. Удельная, Пионерская, Озерки	г. Санкт-Петербург, проспект Энгельса, д. 33, ст.м. Удельная, Пионерская, Политехническая
Местоположение	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Переданные правомочия	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	600	1050	1000
Стоимость аренды 1 м <sup>2</sup> руб. в месяц	750,0	740,0	900,0
Скидка на уторговывание, (%)	-7,00	-7,00	-7,00
Скорректированная стоимость, руб.	698,0	689,0	837,0
Поправка на местоположение, %	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб.	600,0	593,0	720,0
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	600,0	593,0	720,0
Охрана	Есть	Есть	Есть
Парковка	Есть	Есть	Есть
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены
Источник информации	<a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a> тел. 8-921-910-83-45	<a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a> тел. 8-950-663-32-24	<a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a> тел. 8-951-655-00-66
Средняя стоимость аренды 1 кв. м. в мес. с НДС, руб.			638,0

Таблица 5. Определение рыночной ставки арендной платы за пользование нежилыми помещениями (автосервис/СТО) в г. Санкт-Петербурге

Элементы сравнения	Объекты сравнения – помещения		
	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Функциональное назначение	Нежилое помещение (под СТО)	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Адрес	г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, д. 81к2, ст.м. Автово, Кировский завод, Ленинский проспект	г. Санкт-Петербург, Комендантский проспект, д. 43, ст.м. Комендантский проспект, Старая деревня, Пионерская	г. Санкт-Петербург, Кушелевская дор, д. 20, ст.м. Площадь Мужества, Лесная, Политехническая
Местоположение	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Переданные правомочия	Прямая аренда	Прямая аренда	Прямая аренда
Общая площадь помещений, м <sup>2</sup>	1000	1100	1480
Стоимость аренды 1 м <sup>2</sup> руб. в месяц	1300,0	900,0	900,0
Скидка на уторговывание, (%)	-7,00	-7,00	-7,00
Скорректированная стоимость, руб.	1209,0	837,0	837,0
Поправка на местоположение, %	-14	-14	-14
Скорректированная стоимость, руб.	1209,0	720,0	720,0
Состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние, %	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб.	1040,0	720,0	720,0
Охрана	Есть	Есть	Есть
Парковка	Есть	Есть	Есть
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены
Источник информации	<a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a> тел. 8-921-943-96-00	<a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a> тел. 8-904-638-93-19	<a href="http://www.avito.ru/">http://www.avito.ru/</a> тел. 8-951-655-00-66
Средняя стоимость аренды 1 кв. м. в мес. с НДС, руб.			827,0

**Все цены приведены в рублях.**

В качестве единицы сравнения выбрана стоимость аренды 1 м<sup>2</sup> общей площади сдаваемых помещений.

Выявленные отличия сравниваемых объектов оценки, требующие введения корректировок.

**Поправки принимаются оценщиком экспертно, в процентном выражении.**

Основу метода экспертных оценок составляет субъективное решение оценщика о том, как в процентном отношении влияет анализируемый параметр на цену. Как правило, анализируются те объекты, расхождение параметров которых с оцениваемым объектом не приводит к отклонению стоимости более чем на 30%<sup>28</sup>.

Цена предложения к реальной рыночной цене - уторговывание. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов, в котором множество представленных на торги объектов было изучено и оценено.

Для расчета взяты цены предложения к аренде объектов аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального арендатора, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта, либо, в случае отсутствия потенциальных арендаторов, вынужденное снижение стоимости предлагаемого объекта самим продавцом. На основании информации, представленной риэлтерскими компаниями, средняя скидка которую оказывает арендодатель арендатору при аренде недвижимости, составляет 5-15% в зависимости от типа, размера и стоимости объекта.

В данном случае для нежилых помещений поправка составит в среднем (-7%) (согласно справочника Лейфера).

Дата предложения. Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен аренды. Составляющим фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. Все объекты-аналоги были предложены к аренде в срок, не превышающий 6 месяцев, поэтому нет необходимости вводить поправку, обычно (по данным периодической литературы и рекламных журналов) рынок сдачи в аренду недвижимости составляет от 3 до 6 месяцев.

Местоположение. Поправки на местоположение необходимы в том случае, если объекты располагаются поблизости. В данном случае, Оценщик принял решение, в качестве объектов аналогов выбрать предложения к аренде в разных районах, т.к. по удаленности и коммерческой привлекательности не равнозначны, поэтому поправка вводилась на основании анализа рынка арендной ставки по офисным помещениям (ст.м. Автово, Комендантский проспект, Площадь Мужества, Удельная – 700р/кв.м., ст.м. Проспект Просвещения, Политехническая – 600р/кв.м.)

Общая площадь. При прочих равных условиях, большие по площади объекты, имеют более низкую в пересчете на единицу стоимость. В данном случае поправка не вводилась, так как есть возможность сдать помещение по частям.

Назначение объектов. Величина данной корректировки учитывает различие в использовании сравниваемых объектов. Различия, вызванные назначением объектов, на которые выполняется данная корректировка, отражают возможную деятельность, а, соответственно, потенциально возможный доход или другую выгоду, связанную с владением данным объектом. Наиболее доходными объектами считаются торговые помещения, затем административные, далее производственные, складские, производственно-складские, гаражные и наименее

<sup>28</sup> Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие. Е.Н. Иванова; под ред. Проф. М.А.Федотовой М.: КНОРУС, 2007, стр. 223



доходными и полезными являются вспомогательные объекты. В данном случае поправка не вводилась, так как предполагается, что объекты имеют одинаковое назначение.

**Инженерное обеспечение.** Наличие коммуникаций играет огромную роль в выборе потенциального покупателя.

Максимально эффективное использование объекта недвижимости возможно при наличии наиболее развитой сети инженерных коммуникаций. Таким образом, чем выше степень оборудованности объекта инженерными коммуникациями, тем более высокой оценки заслуживает объект. Также наличие того или иного набора инженерных систем коммуникаций обуславливает потенциальную возможность к перепрофилированию. Согласно анализа сборников УПВС, наиболее дорогое в установке является отопление (20-30%), водоснабжение и канализация (по 10-14%), далее идет электроосвещение (5-10%), вентиляция (2-10%), газоснабжение (6-8%). Наименее дорогими являются радио, телефон, телевидение (по 2-4%) от общей стоимости внутренних и санитарно-технических устройств при новом строительстве. В данном случае корректировка не вводилась, т.к. объект оценки и аналоги имеют достаточный набор коммуникаций, необходимый для ведения деятельности.

**Эксплуатационное состояние объекта.** Общее состояние объекта отражает мотивировку покупателя для приобретения недвижимости.

Данная корректировка учитывает физическое состояние конструктивных элементов и инженерного обеспечения помещений, а также степень готовности к эксплуатации, то есть технического состояния помещений в целом. Состояние объекта оценки определялось как «хорошее», что одинаково по отношению к аналогам. В данном случае поправка не вводилась.

**Стоимость 1 м<sup>2</sup>.** Оценщик определил стоимость 1 м<sup>2</sup> помещений объектов-аналогов пропорционально их площадям. Стоимость 1 м<sup>2</sup> помещения оцениваемого объекта определялась как средневзвешенное значений стоимости 1 м<sup>2</sup> объектов-аналогов.

Таким образом, рыночная стоимость арендной ставки объекта, расположенного в г. Санкт-Петербург составит:  
**Средняя стоимость аренды 1 м<sup>2</sup> нежилых помещений, аналогичных оцениваемому в месяц составит (округленно):**

**638 (Шестьсот тридцать восемь) рублей**

**Средняя стоимость аренды 1 м<sup>2</sup> нежилых помещений (под автосервис/СТО), аналогичных оцениваемому в месяц составит (округленно):**

**827 (Восемьсот двадцать семь) рублей**

Величина арендных ставок определена с условием «коммунальные платежи не включены» - полагаемый арендатор несет издержки по обеспечению электроэнергией, охраной, клининговыми и иными услугами, необходимых для эксплуатации недвижимости.

В данном случае оценщик использует реальную модель для расчета денежных потоков, то есть все данные фиксированы на дату оценки и предполагается, что они не будут меняться.

В качестве арендопригодной выбрана площадь, соответствующая от 50 до 95% от общей площади объекта (типичное для данного сегмента рынка соотношение полезной и вспомогательной площади варьируется в интервале от 50 до 90%, так как зачастую в аренду сдаются также и помещения общего пользования).

Определение прогнозного периода зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. Тщательно выполненный прогноз позволяет предсказать характер изменения денежных потоков на более долгий срок.

В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз. (См. учебник Грязновой А. Г. «Оценка недвижимости», стр. 154).

**Коэффициент загрузки и потери в арендной плате**

Вероятность получения арендной платы по договорам аренды не всегда бывает 100%. Это вызвано как объективными, так и субъективными факторами, такими как: смена арендаторов, не выполнение отдельными арендаторами условий договоров и т.д. Согласно данным анализа рынка по сдаче в аренду подобных помещений и допущения, что оцениваемое помещение сдается полностью одному арендатору, коэффициент загрузки составляет 95%.

**Операционные расходы** – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемых площадей в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. Операционные расходы можно разделить на две основные группы:

**Постоянные расходы**

- налог на имущество (2,2% от стоимости улучшений);
- платежи за пользование земельным участком (арендный или налоговый платеж);
- страховой сбор (от 0,5% до 3% от стоимости улучшений).

**Переменные расходы**

- Затраты на управление (оплата управляющей компании)
- Резерв на замещение

**Управление**

Для данного объекта расходы на управление определялись исходя из расчета оплаты услуг управляющего и бухгалтера по совместительству, выполняющего отчетность. За ставку управляющего персонала принята средняя заработная плата по г. Санкт-Петербург согласно данным государственной статистики РФ за последний отчетный период.

**Налог на здание (налог на имущество)**

Налог на имущество составляет 2,2% от остаточной стоимости имущества. Справка о балансовой/остаточной стоимости на дату оценки не предоставлена.

#### Капитальные резервы

Эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт здания/помещения. Капитальный ремонт отдельных конструктивных элементов в соответствии с ВСН 58-88(р) производится раз в 20 - 30 лет, нас же интересует величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта. Принято определять эту величину в процентах от полной восстановительной стоимости (8%). (См. учебник Грязновой А. Г. «Оценка недвижимости», стр. 158).

#### Страховка

Согласно данным страховых компаний г. Санкт-Петербург, тариф для объектов недвижимости (в зависимости от группы капитальности здания и условий его эксплуатации) составляет в среднем от 0,3% до 0,5% от балансовой стоимости.

Выявлено, что для I и II групп капитальности зданий тариф в среднем составляет 0,3%; для III группы капитальности зданий тариф в среднем составляет 0,4%; для IV и V групп капитальности зданий тариф в среднем составляет 0,5%. В данном случае сумма страховых взносов не определялась, т.к. справка о балансовой/остаточной стоимости на дату оценки не предоставлена.

#### Эксплуатационные расходы всего

Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налоги на имущество, страховые взносы, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (оплата электроэнергии, воды и др.).

Эксплуатационные расходы определялись как сумма расходов на управление, налог на имущество, капитальные резервы, страховка.

### 19.3. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Составляющими элементами ставки дисконтирования являются:

*БН* - безрисковая норма прибыли (безрисковая ставка);

*Р* - премия за риск рынка недвижимости;

*Л* - премия за низкую ликвидность;

*И* - риск инфляции;

*У* - риск управления недвижимостью;

*Ф* - финансовый риск;

*АК* - арендные и кредитные риски.

**Безрисковая ставка** дохода используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные составляющие. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект. Согласно методическим рекомендациям, в качестве безрисковой ставки можно применять ставку по долгосрочным депозитам в банках высшей категории надежности, либо доходность по государственным ценным бумагам. В данном случае применяем ставку рефинансирования ЦБ РФ. Величина ставки составляет — 10%<sup>29</sup>.

**Премия за риск рынка недвижимости** отражает вероятность того, что изменение спроса и предложения на конкретный тип недвижимости может существенно повлиять на рыночный уровень арендной платы, коэффициент загрузки, чистый операционный доход.

**Систематический риск.** Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примером этого вида риска являются: появление излишнего числа конкурирующих объектов, закрытие промышленного предприятия, на которое приходится значительная часть региональной занятости, установление ограничений на уровень арендной платы и т. д.

**Несистематический риск** – это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на подобные объекты: трещины в фундаменте, изъятие земли для государственных нужд, пожар и т. д.

Таблица 6

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный		1								
Изменение федерального или местного законодательства	Динамичный	1									
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации											
Ускоренный износ	Статичный	1									
Недогрузка имущественного комплекса	Динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	Динамичный		1								
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный		1								
Нарушение технологии производства	Динамичный	1									
Количество наблюдений		5	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		5	10	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма						15					
Количество факторов						10					
Средневзвешенное значение, %						1,5					

Итоговое значение премии за риск составит 1,5%.

**Премия за низкую ликвидность** отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой рыночной. Недвижимость относительно ликвидна. Особенно высока эта премия в России, так как слабо развита ипотека. Срок экспозиции в данном случае

<sup>29</sup> <http://www.cbr.ru/>;

может составить 3-6 месяца (принимая среднее 4,5 мес.), на основе ставки рефинансирования поправка составит 10/12 x 4,5 = 3,75%.

Премия за низкую ликвидность составляет – 3,75%.

**Инвестиционный менеджмент.** Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Данный риск подлежит оценке с трудом, с учетом недозагрузки и потерь может составлять от 2 до 8 %. Премию принимаем в данном случае в среднем размере 2% (для оздоровительного центра) и 3% (для СТО), так как по объекту оценки с учетом местоположения, вероятность потерь невелика.

Таким образом, ставка дисконтирования составляет 17,25% (для оздоровительного центра) и 18,25% (для СТО).

В результате получена номинальная ставка доходности. Связь реальной и номинальной ставок дисконтирования определяется по Формуле Фишера:

$$Y_n = Y_r + \lambda + \lambda * Y_r, \quad Y_r = \frac{Y_n - \lambda}{1 + \lambda}$$

$Y_n$  – номинальная ставка дисконтирования.

$Y_r$  – реальная ставка дисконтирования,

$\lambda$  – индекс инфляции в прогнозный период (общий уровень инфляции).

Таблица 7. Расчет реальной ставки дисконтирования

Безрисковая ставка	10%
Ставка дисконтирования (номинальная)	17,25% и 18,25
Прогноз инфляции	4%
Безрисковая ставка реальная	6%
Ставка дисконтирования (реальная)	13,25 и 14,25

#### 19.4. Определение ставки капитализации

При известной ставке дисконта ставка капитализации определяется в общем виде по следующей формуле:

$$R = d + g$$

где:

$R$  – ставка капитализации;

$d$  – ставка дисконта;

$g$  – возврат капитала.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- **Прямолинейный возврат капитала (Метод Ринга)**

Данный метод предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями, а процентная ставка (доход на капитал) начисляется только на оставшуюся сумму первоначального капитала.

- **Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда)**

Норма возврата от инвестиции как составная часть ставки капитализации определяется в этом случае как фактор фонда возмещения при той же ставке процента, что и по инвестициям. Часть суммарного потока доходов составляет доход на инвестиции. Данный метод используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции.

- **Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (Метод Хоскольда)**

Данный метод используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке. Для реинвестируемых средств предполагается получение дохода по безрисковой ставке.

В данном случае норма возврата определялась методом Ринго.

Норма возврата – ежегодная доля первоначального капитала, помещенная в беспроцентный фонд возмещения. Срок оставшейся экономической жизни в среднем составляет 25 лет.

$$g = 100\%/25 \text{ лет} = 2,50\% \text{ в год норма возврата}$$

Таким образом, коэффициент капитализации составит:

$$R = \text{реальный} = 13,25\% + 2,50\% = 15,75\%.$$

$$R = \text{реальный} = 14,25\% + 2,50\% = 16,75\%.$$

#### Определение рыночной стоимости доходным подходом

Таблица 8. Определение рыночной стоимости оздоровительного центра

№ п/п	Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Расчет стоимости объекта на конец периода
1	Площадь, кв. м. (согласно свидетельства о госрегистрации)	861,00	861	861	861	861	861
2	Вероятная арендная ставка в год, руб. (п.19.2 Отчета + в среднем 10% инфляция)	7 656,00	8 421,60	9 263,76	10 190,14	11 209,15	12 330,06
3	ПВД, руб. (строка 1 * строка 2)	6 591 816,00	7 250 997,60	7 976 097,36	8 773 707,10	9 651 077,81	10 616 185,59
4	Коэффициент загрузки (п.19.2 Отчета)	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
5	ДВД, руб. (строка 3 * строка 4)	6 262 225,20	6 888 447,72	7 577 292,49	8 335 021,74	9 168 523,92	10 085 376,31
6	Расходы на управление, (3% от ДВД), руб.	187 867	206 653	227 319	250 051	275 056	302 561
7	Расходы на содержание объекта (7% от ДВД), руб.	438 355,76	482 191,34	530 410,47	583 451,52	641 796,67	705 976,34
8	Налоги (2,2 % БС), руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Капрезервы (8% от ДВД), руб.	500 978,02	551 075,82	606 183,40	666 801,74	733 481,91	806 830,10
10	Страховка (0,3% БС)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Эксплуатационные расходы всего,	1 127 201	1 239 921	1 363 913	1 500 304	1 650 334	1 815 368

**Отчет № 2301А/11-2016**

**об определении рыночной и ликвидационной стоимости недвижимого имущества**



	руб. (стр.6 + стр.7 + стр.8 + стр.9 + стр.10)						
12	ЧОД, руб. (стр.3 * стр.4 – стр.11)	5 135 024,66	5 648 527,13	6 213 379,84	6 834 717,83	7 518 189,61	8 270 008,57
13	Ставка капитализации, % (п.19.4 Отчета)						15,75
14	Реверсия, руб. (ЧОД в конце периода / стр.13 * 100)						52 507 990,93
15	Ставка дисконтирования, % (п.19.3 Отчета)	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25	13,25
16	Коэффициент дисконтирования (1/1 + стр.15)	0,9397	0,8297	0,7327	0,6469	0,5713	0,5044
17	Текущая стоимость денежных потоков, руб. (стр.12 * стр.16)	4 825 290,10	4 686 815,99	4 552 315,75	4 421 675,34	4 294 784,00	26 485 930,97
18	Чистая текущая стоимость объекта, руб. (сумма по стр. 17)						<b>49 266 800,00</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – оздоровительный центр, расположенного по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, проспект Тореза, д. 46, литера А, общей площадью 861,0кв.м., определенная доходным подходом, составляет (округленно), с учетом НДС:

**49 266 800 (Сорок девять миллионов двести шестьдесят шесть тысяч восемьсот) рублей**

Таблица 9. Определение рыночной стоимости станции автотехобслуживания

№ п/п	Показатель	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Расчет стоимости объекта на конец периода
1	Площадь, кв. м. (согласно свидетельства о госрегистрации)	5 542,90	5542,9	5542,9	5542,9	5542,9	5542,9
2	Вероятная арендная ставка в год, руб. (п.19.2 Отчета + в среднем 10% инфляция)	9 924,00	10 916,40	12 008,04	13 208,84	14 529,73	15 982,70
3	ПВД, руб. (строка 1 * строка 2)	55 007 739,60	60 508 513,56	66 559 364,92	73 215 301,41	80 536 831,55	88 590 514,70
4	Коэффициент загрузки (п.19.2 Отчета)	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
5	ДВД, руб. (строка 3 * строка 4)	52 257 352,62	57 483 087,88	63 231 396,67	69 554 536,34	76 509 989,97	84 160 988,97
6	Расходы на управление, (3% от ДВД), руб.	1 567 721	1 724 493	1 896 942	2 086 636	2 295 300	2 524 830
7	Расходы на содержание объекта (7% от ДВД), руб.	3 658 014,68	4 023 816,15	4 426 197,77	4 868 817,54	5 355 699,30	5 891 269,23
8	Налоги (2,2 % БС), руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Капрезервы (8% от ДВД), руб.	4 180 588,21	4 598 647,03	5 058 511,73	5 564 362,91	6 120 799,20	6 732 879,12
10	Страховка (0,3% БС)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Эксплуатационные расходы всего, руб. (стр.6 + стр.7 + стр.8 + стр.9 + стр.10)	9 406 323	10 346 956	11 381 651	12 519 817	13 771 798	15 148 978
12	ЧОД, руб. (стр.3 * стр.4 – стр.11)	42 851 029,15	47 136 132,06	51 849 745,27	57 034 719,80	62 738 191,78	69 012 010,95
13	Ставка капитализации, % (п.19.4 Отчета)						14,75
14	Реверсия, руб. (ЧОД в конце периода / стр.13 * 100)						467 878 040,36
15	Ставка дисконтирования, % (п.19.3 Отчета)	12,25	12,25	12,25	12,25	12,25	12,25
16	Коэффициент дисконтирования (1/1 + стр.15)	0,9439	0,8409	0,7491	0,6673	0,5945	0,5296
17	Текущая стоимость денежных потоков, руб. (стр.12 * стр.16)	40 445 301,94	39 634 594,33	38 840 136,98	38 061 604,17	37 298 676,69	247 803 672,86
18	Чистая текущая стоимость объекта, руб. (сумма по стр. 17)						<b>442 084 000,00</b>

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки – станция автотехобслуживания, расположенного по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, аллея Придорожная, д. 10, литера А, общей площадью 5542,9кв.м., определенная доходным подходом, составляет (округленно), с учетом НДС:

**442 084 000 (Четыреста сорок два миллиона восемьдесят четыре тысячи) рублей**



## 20. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости оцениваемых объектов

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках применения каждого подхода, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Для определения итоговой величины рыночной стоимости, как правило, используется метод средневзвешенное, в соответствии с которым, результату каждого подхода присваивается весовой коэффициент.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Выбор определяется наличием запаса времени у покупателя и наличия свободных денежных ресурсов – собственных или заемных.

Веса определяются методом Наигли<sup>30</sup>. Для расчета отклонения устанавливаются определяющий и поправочный результаты. В данном случае определяющей стоимостью является показатель затратного подхода, так как данный подход в сложившейся ситуации банкротства регулирует отношения на рынке между продавцом и покупателем. В зависимости от степени отклонения определяющего результата от поправочного, принимается соответствующая формула базового расчета, которая приведена ниже в таблице:

Таблица 10. Формула базового расчета отклонения

МЕНЕЕ 10%	(Опр.+Попр.)/2
ОТ 10 - ДО 20%	(2*Опр.+Попр.)/3
ОТ 20 - ДО 30%	(3*Опр.+Попр.)/4
ОТ 30 – ДО 40%	(4*Опр. + Попр.)/5
БОЛЕЕ 40%	(5*Опр. + Попр.)/6

где:

Опр. - значение определяющего показателя (более надежный ориентир);

Попр. - значение поправочного показателя (менее надежный ориентир).

1этап: для расчета отклонения устанавливается определяющий (сравнительный) и поправочный (доходный) результат.

Таблица 11

Объект оценки	Площадь, м <sup>2</sup>	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Отклонение, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.
					1 этап	
Оздоровительный центр	861,0м <sup>2</sup>	-	46 913 300	49 266 800	5,02	<b>48 090 100</b>
В том числе право собственности на земельный участок	1836,0м <sup>2</sup>	17 020 200	-	-	1,00	17 020 200
Станция автотехобслуживания	5542,9м <sup>2</sup>	-	344 097 700	442 084 000	28,48	<b>368 594 300</b>
В том числе право собственности на земельный участок	4892,0м <sup>2</sup>	41 508 900	-	-	1,00	41 508 900

**Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества составляет (округленно), с учетом НДС:**

**416 684 400 (Четыреста шестнадцать миллионов шестьсот восемьдесят четыре тысячи четыреста) рублей**

По мнению оценщика, возможный диапазон, в котором лежит рыночная стоимость объекта, рассчитанная несколькими подходами, ограничен понятием уровня существенности отклонения в % от итоговой рыночной стоимости. Согласно материалам, представленным в учебнике «Экспертиза отчетов об оценке» (Каминский А.В.; Ильин М.О.; Лебединский В.И.; Калинкина К.Е.; Лапин М.В. 2014г. стр. 43), возможный уровень существенности отклонения зависит от оборачиваемости объектов и развитости рынка.

### Примеры уровня существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
	Низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальной характеристикой)	Средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	Высокая (типичные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
<b>Низкая</b> (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	30	20	15
<b>Средняя</b> (региональные центры)	25	15	10
<b>Высокая</b> (города-миллионники, крупные городские агломерации)	20	10	5

<sup>30</sup> «Оценка недвижимости». Крафт, Волков, Фелкнер, Шифнер. Берлин, 1997

---

Таким образом, Оценщик полагает, что для объекта оценки границы интервала определены следующим образом: уровень существенности в размере 10% (коммерческая недвижимость среднего масштаба в городе-миллионнике) от итоговой стоимости объекта оценки (как в большую, так и в меньшую сторону).

---

## 21. Расчет ликвидационной стоимости

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда продавец и покупатель действует разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Ликвидационную стоимость вышеуказанный закон «Об оценочной деятельности» трактует как денежную сумму в виде разницы между доходами от ликвидации объекта и расходами на ее проведение. Это стоимость, с которой приходится соглашаться продавцу при вынужденной продаже недвижимости в ограниченный период времени, не позволяющий значительному числу потенциальных покупателей ознакомиться с объектом и условиями продажи.

Два основных обстоятельства являются обязательными для квалификации вида стоимости, как ликвидационной:

а) объект оценки продается в сроки, **слишком короткие** для проведения адекватного маркетинга, необходимого для его продажи по рыночной цене;

б) ввиду того, что ни один разумный собственник не будет продавать имущество в неоправданно короткие сроки, подобная «быстрая» продажа **всегда является вынужденной**, независимо от конкретных побуждений, которыми руководствуется продавец.

Продажа в короткие сроки, безусловно, приводит к потерям. Поэтому соотношение между рыночной и ликвидационной стоимостью может быть выражено простейшей формулой:

$$C_{лик} = C_{рын} * (1 - K_{вын}),$$

где:

$C_{лик}$  – ликвидационная стоимость недвижимости;

$C_{рын}$  – рыночная стоимость исследуемого объекта;

$K_{вын}$  – корректировка на вынужденность продажи,  $0 < K_{вын} < 1$ .

В спорах относительно пресловутого  $K_{вын}$  сломано немало копий. Наверное, не будет ошибкой предположение о том, что разработка универсальной формулы определения степени ликвидности объекта оценки, является задачей трудноосуществимой.

Ликвидационная стоимость может быть определена исходя из большого количества данных о реальных продажах имущества и об условиях этих продаж, на базе накопленной оценщиком информации и систематического отслеживания конъюнктуры рынка.

К сожалению, рынок недвижимости и оборудования, является сегодня, во-первых, недостаточно прозрачным, а во-вторых, по-прежнему малоактивным.

Тем не менее, общие факторы, влияющие на величину коэффициента ликвидности, обозначить можно. Главные из них:

- *общая инвестиционная привлекательность объекта, зависящая от его функционального назначения, месторасположения, физического состояния и других факторов, прямо влияющих на уровень спроса;*
- *абсолютная величина рыночной стоимости объекта – с ростом рыночной стоимости, как правило, падает ликвидность, что объясняется уменьшением количества потенциальных покупателей, необходимостью аккумуляции значительной массы денежных средств в короткие сроки и т.п.;*
- *конкретная дата оценки – общая ситуация на рынке подвержена значительным колебаниям, влияющим на соотношение спроса и предложения на конкретный вид имущества;*
- *важнейший фактор – длительность продажи; при увеличении длительности экспозиции объект может быть продан дороже;*
- *уровень маркетинга – термин “адекватный” в приведенных выше определениях ликвидационной стоимости вовсе не формальность; объект можно экспонировать на рынке достаточно долго, но неэффективными средствами.*

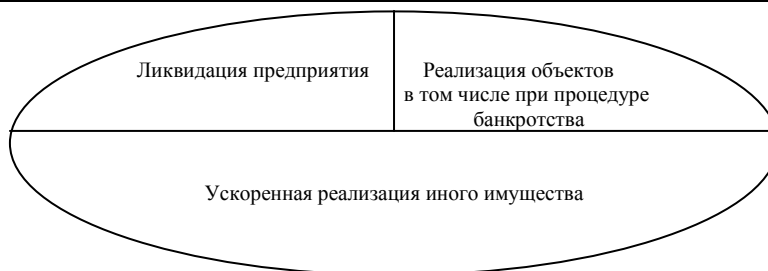
В результате анализа данных была выявлена тенденция изменения их среднего значения, свидетельствующая о том, что при нестабильной экономической ситуации в стране (конец 2008 года) значения корректировочных поправок на вынужденность продажи больше, чем при относительно стабильной экономической ситуации (2011 год).

Если расчет рыночной стоимости недвижимости и оборудования не вызывает сложностей, то определение корректировочной поправки на вынужденность продажи и ее математическое обоснование вызывает множество вопросов. **На практике оценщики принимают ее интуитивно в диапазоне от 0,1 до 0,3 (10 – 30% от рыночной стоимости), из-за чего, зачастую, торги признаются несостоявшимися.**

Психологически они боятся принимать данный показатель большим по причине затруднения его обоснования. В то время как анализ статистики проведения торгов по объектам недвижимости и личный опыт работы показывают, что корректировочная поправка на вынужденность продажи колеблется, в среднем, в диапазоне от 0,3 до 0,5, а иногда достигает и 0,8.

Важно отметить, что для эффективного проведения торгов низкая цена имеет больше преимуществ, чем высокая. Низкая начальная цена соберет на торги больше участников, которые своим торгом способны повысить цены, в то время как высокая цена отпугнет участников, и торги могут не состояться.

Основой возникновения ликвидационной стоимости является наличие чрезвычайных или условно чрезвычайных обстоятельств, приводящих к нарушению рыночных факторов. К таким обстоятельствам относится **фактор ограниченности времени продажи и фактор вынужденности продажи**. Типичные случаи возникновения ликвидационной стоимости представлены на рисунке ниже.



При **ликвидации имущества** возникает необходимость в уменьшении сроков экспозиции (предпродажных мероприятий и самой продажи), которые сильно ограничены в силу необходимости достаточно быстрого освобождения от активов. Именно вопрос наличного времени играет в данном случае решающую роль в величине стоимости (при прочих равных условиях).

В свою очередь продолжительность временного периода определяется условиями каждого конкретного случая ликвидации. При этом необходимо иметь в виду, что само решение о ликвидации может быть как **добровольным** (то есть имеет место запланированная акция), так и **вынужденным**. Как правило, первый случай дает большую вариативность в принятии решений и позволяет разработать более эффективные планы ликвидации.

Факторы, определяющие величину «ликвидационной» скидки, представлены в ниже:

Факторы	Рыночная стоимость	Ликвидационная стоимость при планомерной ликвидации		Ликвидационная стоимость при вынужденной ликвидации	
		Продавец	Покупатель	Продавец	Покупатель
Добровольность продажи/покупки	Добровольно	Добровольно	Добровольно	Вынужден продать	Добровольно
Срочность продажи/покупки	Не срочно	Срок ограничен	Срок ограничен	Срочно	Срочно
Информированность об объекте продажи	Информированы	Информирован	Возможность получения информации	Информирован	Недостаток информации
Достаточность маркетингового периода	Достаточен	Недостаточен	Недостаточен	Недостаточен	Недостаточен

Таким образом, продавец обязан продать имущество в короткие сроки, а покупатель испытывает недостаток информации об объекте сделки. Период для проведения маркетингового исследования ограничен для обеих сторон. При планомерной ликвидации, по сравнению с вынужденной, у продавца есть запас времени на поиск более выгодных условий сделки, а у покупателя – для получения более полной информации об объекте сделки.

Для расчета ликвидационной стоимости оценщиками использована методика, основанная на предположениях о мотивах приобретателя имущества как потенциального инвестора<sup>31</sup>. Данный метод определения стоимости наиболее соответствует доходному подходу к оценке собственности.

Если рассуждать с точки зрения потенциального покупателя приобретаемого имущества по ликвидационной стоимости, на которого впоследствии не будут наложены ограничения по срокам экспозиции приобретенного имущества, данный покупатель может затем реализовать это имущество по рыночной цене. В итоге разница между рыночной и ликвидационной стоимостью будут являться чистым доходом такого покупателя. Таким образом, для инвестора будет привлекательной возможность приобрести объект оценки по ликвидационной стоимости, чтобы затем реализовать его по рыночной стоимости. Если предположить, что при такой операции инвестор будет использовать заемные средства, его чистый доход будет уменьшен на величину оплаты заемных средств.

В соответствии с вышеуказанной методикой, ликвидационная стоимость объекта рассчитывается по формуле:

$$ЛС = РС \times \frac{(1 - (i_{н.л.} \times T_{пр.с}))}{(1 + (i_{д} \times T_{пр.с}))} - ПЗ,$$

где:

*РС* – рыночная стоимость объекта;

*i<sub>н.л.</sub>* – норма прибыли (коэффициент капитализации) инвестора;

*i<sub>д</sub>* – процентная ставка, отражающая норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства;

*T<sub>пр.с</sub>* – время, на которое привлекаются заемные средства (лет);

*ПЗ* – расчет величины прочих затрат;

- расходы по реализации объекта оценки.

Если предположить, что инвестор выставит на продажу объект одновременно с началом срока экспозиции и будет обязан его выкупить одновременно с его окончанием, то время, на которое необходимо привлечение заемных средств, рассчитывается по формуле:

$$T_{пр.с} = T_{э.р.} - T_{э.л.},$$

где:

*T<sub>э.р.</sub>* – срок экспозиции, обычный для аналогичных объектов, на которые не распространяются условия обязательной ускоренной продажи;

*T<sub>э.л.</sub>* – срок экспозиции, меньший чем обычный срок экспозиции для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости).

В рамках настоящего Отчета расчет ликвидационной стоимости производился в следующей последовательности:

- расчет времени привлечения заемных средств;
- определение нормы прибыли инвестора;
- определение процентной ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства.

<sup>31</sup> Источник информации: материалы для семинара по аккредитации оценщиков при ОАО «Альфа-Банк».



### Расчет времени привлечения заемных средств

Исходной информацией для расчета времени привлечения заемных средств служили данные коммерческих банков г. Ижевска, занимающихся кредитованием потенциальных инвесторов, при сделках с подобными имущественными комплексами.

Среднее значение срока экспозиции  $T_{эп}$ , обычный для аналогичных объектов, на которые не распространяются условия обязательной ускоренной продажи составляет 6 месяца. Полученное среднее значение срока экспозиции использовано в дальнейших расчетах.

По информации предполагаемого банка-кредитора, оценщиком определен приемлемый для банка срок экспозиции  $T_{э.л}$ , меньший чем обычный срок экспозиции для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости). Указанный срок составил 2 месяца.

Таким образом, срок привлечения заемных средств составит:

$$T_{пр.с} = 6 - 2 = 4$$

### Определение нормы прибыли (коэффициент капитализации) инвестора

Коэффициент капитализации представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении денег в конкретный проект (компанию). Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности требует инвестор. В связи с этим расчет коэффициента капитализации заключается в оценке рисков, связанных с вложением денег в конкретный актив.

Поскольку коэффициент капитализации является «инструментом» перевода будущего денежного потока в стоимость на текущий момент, способ ее расчета зависит от того, какой денежный поток выбран оценщиком в качестве базы оценки. Если в качестве базы расчета стоимости принимается денежный поток для собственного капитала, то для расчета коэффициента капитализации используется модель кумулятивного построения (метод суммирования).

В данном отчете коэффициент капитализации рассчитывался (см. п. 19.4 Отчета) и составил 15,75% (для оздоровительного центра) и 14,75% (для СТО).

### Определение процентной ставки кредитора

Для определения процентной ставки, отражающей норму доходности кредитора, предоставляющего заемные средства, оценщики использовали официальную информацию Банка России о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным организациям в рублях<sup>32</sup>. На дату, наиболее приближенную к дате определения стоимости, средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, предоставленным на срок более 3-х лет, составила 13,5 -14 %. Полученное значение использовано оценщиками в дальнейших расчетах.

### Расчет величины прочих затрат

При расчете ликвидационной стоимости необходимо учесть прочие затраты, состоящие из расходов по реализации объекта оценки.

### Расходы по реализации объектов оценки

Расходы по реализации оцениваемого имущества состоят из:

- затрат по информированию потенциальных покупателей о продаваемом объекте;
- вознаграждения посреднику за реализацию объекта;
- административных издержек, требуемых для завершения ликвидации задолженности и реформирования объекта недвижимости.

Данные затраты учитываются исходя из рыночной информации о типичных ставках оплаты услуг специализированных организаций или о стандартном уровне административных расходов. Стандартным уровнем суммарной величины перечисленных затрат является 5-15 % от рыночной стоимости объекта ликвидации.

В рассматриваемом случае, учитывая высокий уровень рыночной стоимости объекта ликвидации, оценщики приняли значение затрат, связанных с реализацией объекта, равным 10%.

- 7% – оплата услуг посреднику, реализатору (сложившаяся ставка, исходя из действовавшего уровня исполнительного сбора в соответствии с Федеральным Законом №119-ФЗ от 21.07.97 г., до его отмены);
- 3% – оплата прочих специалистов.

Итоговая величина расходов по реализации объектов оценки составит 10%, или от рыночной стоимости.

### Расчет ликвидационной стоимости

Таким образом, ликвидационная стоимость меньше рыночной на 25,75% (для оздоровительного центра) и 24,75% (для СТО). На основании представленной выше формулы оценщики произвели расчет ликвидационной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Ликвидационная стоимость оцениваемого имущества, представлена в Таблице.

Таблица 12

Объект оценки	Площадь	Рыночная стоимость, руб.	Ликвидационная стоимость, руб.
Оздоровительный центр	861,0м <sup>2</sup>	<b>48 090 100</b>	<b>35 707 000,00</b>
В том числе право собственности на земельный участок	1836,0м <sup>2</sup>	17 020 200	12 637 000,00
Станция автотехослуживания	5542,9м <sup>2</sup>	<b>368 594 300</b>	<b>277 367 000,00</b>
В том числе право собственности на земельный участок	4892,0м <sup>2</sup>	41 508 900	31 235 000,00

Полученное значение стоимости на 25,75% и 24,75% отличается от значения рыночной стоимости. Это говорит о достаточно высокой ликвидности оцениваемого объекта, сложившейся как под воздействием рынка, так и связанного с неотъемлемыми характеристиками оцениваемого объекта.

**Таким образом, ликвидационная стоимость оцениваемого имущества, определенная по состоянию на 25 ноября 2016 года составляет округленно, с учетом НДС:**

**313 074 000 (Триста тринадцать миллионов семьдесят четыре тысячи) рублей**

<sup>32</sup> Источник информации: Бюллетень банковской статистики №5, [http://www.cbr.ru/BBS/bank\\_bulletin.asp](http://www.cbr.ru/BBS/bank_bulletin.asp)

## 22. Анализ ликвидности оцениваемого имущества

Ликвидность (от лат. liquidus — жидкий, перетекающий) — экономический термин, обозначающий способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, трудно реализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли – продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов. На взгляд оценщика, в сегодняшнем состоянии объекты достаточно привлекательны для ведения предпринимательской деятельности.

### Срок экспозиции для оцениваемого имущества

Нормативный срок экспозиции для оцениваемого имущества составляет 4 мес. (по результатам анализа рынка).

### Потенциальные покупатели

Потенциальными покупателями являются инвесторы, предприятия-гиганты, рассматривающие площади для своего расширения.

Жизненный цикл объектов оценки относительно даты оценки, состоит из прошлого, настоящего и будущего. Именно этот взгляд на объект оценки лег в основу определения подходов к оценке:

- *Затратный подход описывает историю создания объекта оценки;*
- *Сравнительный подход рассматривает ситуацию на рынке на дату оценки;*
- *Доходный подход прогнозирует экономическую эффективность дальнейшего использования объекта.*

Изменение стоимости недвижимости во времени (в том числе и в период кредитования) состоит из нескольких составляющих. Во-первых, это уменьшение стоимости в результате эксплуатации, т. е. физический износ. Во-вторых, увеличение стоимости в результате изменения общей экономической ситуации и конъюнктурных изменений на самом рынке недвижимости.

Изменение стоимости объектов недвижимости в результате эксплуатации рассчитывается по средствам начисления амортизации согласно установленным нормам амортизационных отчислений. Нами приняты действующие на сегодняшний день Единые нормы на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР (утв. Постановлением СМ СССР от 22 октября 1990 г. № 1072), которые более четко разграничивают объекты недвижимости по группам и устанавливают четкие амортизационные отчисления.

Начисление амортизации в рамках данного отчета производится наиболее распространенным среди субъектов хозяйствования способом – линейным, идея которого основана на равномерной потере качественных (потребительских) параметров объектов недвижимости в течение физического срока службы при нормальных условиях эксплуатации. При этом отклонение от нормальных условий эксплуатации учитываются поправочными коэффициентами.

Изменение стоимости в результате изменения общей экономической ситуации и конъюнктурных изменений на самом рынке недвижимости рассчитывается на основании средних индексов, выведенных по результатам опросов крупных риэлтерских агентств и других участников рынка недвижимости. Данный подход, на взгляд Оценщика, наиболее обоснован и приближен к рынку, так как официальная информация отсутствует, в том числе в Комитете по государственной статистике УР.

Далее представлена формула, отражающая тенденцию изменения стоимости объекта недвижимости с учетом вышеизложенных составляющих:

$$PC_{2016+n} = PC_{2016} \times ((1-H_a) \times (1+I_n) \times n),$$

где:

$PC_{2008+n}$  – рыночная стоимость объекта через  $n$  лет;

$n$  – период кредитования;

$PC_{2008}$  – Рыночная стоимость недвижимости на момент оценки;

$H_a$  – индекс, учитывающий годовую норму амортизации;

$I_n$  – индекс, учитывающий изменение общей экономической ситуации и конъюнктуры рынка недвижимости, т.е. индекс изменения рыночной стоимости недвижимости без учета изменения ее физического состояния.

Расчет изменения стоимости по объектам оценки приведен в таблице:

Таблица 13

Объект оценки	РС (округленно), руб.	Период кредитования, лет	Индекс годовой нормы амортизации (H <sub>a</sub> )	Индекс изменения конъюнктуры рынка недвижимости (I <sub>n</sub> )	РС в конце периода кредитования, округленно, руб.
Оздоровительный центр	48 090 100	1	0,012	0,1	50 254 154,50
В том числе право собственности на земельный участок	17 020 200	1	0,012	0,1	17 786 109,00
Станция автотехобслуживания	368 594 300	1	0,012	0,1	385 181 043,50
В том числе право собственности на земельный участок	41 508 900	1	0,012	0,1	43 376 800,50

### 23. Источники информации для расчетов

1. Вопросы оценки, журналы выпусков 2008 – 2010 г.;
2. Сборники УПВС;
3. Информационные материалы о состоянии рынка недвижимости региона;
4. Копия технического паспорта на помещение;
5. Копии свидетельств о государственной регистрации права;
6. Копия кадастрового паспорта;
7. Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года (в редакции федеральных законов от 21.12.2001 г. № 178 - ФЗ; от 21.03.2002 г. № 31 - ФЗ; от 14.11.2002 г. № 143 - ФЗ; от 10.01.2003 г. № 15 - ФЗ; от 27.02.2003 г. № 29 - ФЗ; от 22.08.2004 г. № 122 - ФЗ; от 05.01.2006 г. № 7 - ФЗ; от 27.07.2006 г. № 157 - ФЗ; от 05.07.2007 г. № 13 - ФЗ; от 13.07.2007 г. № 129 - ФЗ; от 24.07.2007 № 220-ФЗ);
8. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 297);
9. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 298);
10. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (Приказ Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 года № 299);
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611);
12. Информационные Интернет сайты.

## 24. Сведения о специалистах, принимавших участие в исследовании:

В подготовке экспертного заключения принимали участие специалисты, имеющие образование в области оценки бизнеса, недвижимости, машин и оборудования:

**Димитриев Анатолий Сергеевич.**

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования (Удмуртский государственный университет), квалификация «Юрист» по специальности «Юриспруденция», диплом: серия ВСБ № 0229372 от 03 июля 2003 г.

Московский международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом: серия ПП № 161561 от 05.07.2003 г.

НОУ «Московская финансово – промышленная академия (МФПА), свидетельство о повышении по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 0040, г. Москва, 2009 год

Регистрационный № 01073 от 12 февраля 2008 года в реестре оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (свидетельство регистрационный № 01073, дата выдачи 12.02.2008 года)

Полис страхования профессиональной ответственности оценщиков ОСАО «РЕСО-Гарантия», страховой полис № 922/1010085392 от 23.12.2015 года, период страхования действителен с «24» декабря 2015 г. по «23» декабря 2016 г., страховая сумма – 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей, лимит ответственности по 1 страховому случаю – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

Стаж юридической работы – 12 лет,  
стаж оценочной работы – 11 лет.

\_\_\_\_\_/ Димитриев А.С.

**Косолапов Антон Олегович.**

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования (Удмуртский государственный университет), квалификация «Филолог» по специальности «Немецкий язык и литература», диплом: серия ВСБ № 1377076 от 29 июня 2005 г.

Московская финансово-промышленная академия, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом: серия ПП № 984273 от 22.03.2008 г.

НОУ «Московская финансово – промышленная академия (МФПА), свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность», регистрационный № 478, г. Москва, 2010 год

Регистрационный № 01711 от 17 сентября 2008 года в реестре оценщиков Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» (свидетельство регистрационный № 01711, дата выдачи 17.09.2008 года)

Страховой полис № 922/1095703782 от 01.08.2016 года, период страхования действителен с «14» августа 2016 г. по «13» августа 2017 г., страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, лимит ответственности по одному страховому случаю – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей

Общий стаж работы – 11 лет, стаж оценочной работы – 7 лет.

\_\_\_\_\_/ Косолапов А.О.



## 25. ПРИЛОЖЕНИЯ