

ОТЧЕТ №002/2015
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
права владения и пользования по договору аренды
земельным участком с кадастровым номером
78:13:0732601:2
и находящегося на нем нежилого трехэтажного здания
с кадастровым номером
78:13:0732601:11,
расположенных по адресу: Санкт-Петербург,
Средняя ул., д. 9, лит. А,

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Индивидуальный предприниматель
Кондратьев Лев Николаевич
Свидетельство о государственной регистрации
физического лица 78 № 009207952

Санкт-Петербург
2015 г.

Конкурсному управляющему А.В. Кулешовой

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемая Анна Владимировна,

На основании договора №003/2015 от 05.05.2015 г., заключённого между ООО «PCY «Фрунзенское» в лице Конкурсного управляющего Кулешовой Анны Владимировны (Заказчик) и Индивидуальным предпринимателем Кондратьевым Львом Николаевичем (Оценщик), проведена оценка рыночной стоимости права владения и пользования по договору аренды земельным участком с кадастровым номером 78:13:0732601:2 общей площадью 2629 кв. м и находящегося на нем нежилого трехэтажного здания с кадастровым номером 78:13:0732601:11 общей площадью 270,1 кв. м, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Средняя ул., д. 9, лит. А. (Объект оценки).

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 15 августа 2015 г. в соответствии с Федеральным законом №ФЗ-135 от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», требованиями Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных согласно Приказам Минэкономразвития Российской Федерации от 20.05.2015 года №297, №298, №299; ФСО №7, утвержденного согласно Приказу Минэкономразвития №611 от 25 сентября 2014 г., а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший и подписавший данный отчет.

Оценка проведена с учетом осмотра объекта оценки, анализа рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, представленных Заказчиком документов, а также консультаций со специалистами рынка недвижимости.

Отчет об оценке предназначен для целей установления рыночной стоимости объекта оценки в ходе процедуры банкротства.

При оценке Оценщик исходил из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Оценщиком не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности собственника и прав собственности на объект оценки.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на профессиональном мнении Оценщика с учетом всей имеющейся в его распоряжении информации - предоставленной Заказчиком, а также накопленной ранее и полученной в ходе исследования самим Оценщиком.

Основываясь на проведенных исследованиях и выполненных расчетах, Оценщик пришел к выводу:

Рыночная стоимость права пользования и владения по договору аренды земельным участком с кадастровым номером 78:13:0732601:2 общей площадью 2629 кв. м и находящегося на нем нежилого трехэтажного здания с кадастровым номером 78:13:0732601:11 общей площадью 270,1 кв. м, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Средняя ул., д. 9, лит. А., по состоянию на 15 августа 2015 года составляет 23 500 000 (двадцать три миллиона пятьсот тысяч) рублей

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета (далее - Отчет). В случае необходимости Оценщиком дополнительно могут быть даны комментарии и разъяснения.

Благодарю за то, что Вы сочли возможным воспользоваться услугами Оценщика. Надеюсь на продолжение нашего сотрудничества.

Индивидуальный предприниматель

Кондратьев Л.Н.

СОДЕРЖАНИЕ

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
3. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ.....	7
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	8
4.1. Основные допущения и ограничения	8
4.2. Особые допущения и ограничения	9
5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	10
5.1. Сведения об отчете	10
5.2. Основание для выполнения работ	10
5.3. Сведения о Заказчике	10
5.4. Сведения об Исполнителе	10
5.5. Сведения об Оценщике	10
5.6. Используемые стандарты и нормативные документы	11
5.7. Используемая терминология	11
5.8. Последовательность определения стоимости	13
5.9. Перечень использованных данных и источники информации	13
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
6.1. Описание местоположения Объекта оценки	15
6.2. Локальное местоположение Объекта оценки	18
6.3. Характеристика Объекта оценки	20
6.3.1. Земельный участок	20
6.3.2. Здание	22
6.4. Позicionирование объекта оценки.....	31
7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ	32
7.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации.....	32
7.2. Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга	35
8. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	38
8.1. Общая характеристика, тенденции и прогнозы	38
8.2. Анализ рынка земельных участков.....	38
8.3. Анализ рынка производственно-складских объектов	41
8.4. Анализ рынка офисных помещений.....	42

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	44
<i>9.1. Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного</i>	<i>44</i>
<i>9.2. Анализ НЭИ земельного участка с улучшениями.....</i>	<i>45</i>
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ	46
<i>10.1. Выбор и обоснование подходов к оценке</i>	<i>46</i>
<i>10.2. Затратный подход</i>	<i>47</i>
10.2.1. Расчет стоимости здания	49
10.2.2. Расчет стоимости земельного участка	53
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
<i>11.1. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки</i>	<i>62</i>
12. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	63
13. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	64

1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Таблица 1

I. Основные данные об объекте оценки	
Объект оценки	право владения и пользования по договору аренды земельным участком с кадастровым номером 78:13:0732601:2 общей площадью 2629 кв. м и находящегося на нем нежилого трехэтажного здания с кадастровым номером 78:13:0732601:11 общей площадью 270,1 кв. м, Санкт-Петербург, Средняя ул., д. 9, лит. А.
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, Средняя ул., д. 9, лит. А.
Общая площадь объекта оценки	Земельный участок – 2629 кв.м Здание – 270,1 кв.м
Текущее использование объекта оценки	не используется, ведется процедура банкротства
Категория земель, разрешенное использование	земли населенных пунктов, для размещения складских объектов
Расположенные на участке постройки	здания и сооружения административно-производственного и складского назначения
Зарегистрированная постройка	административное трехэтажное здание
Год постройки здания	1917 г.
Текущее состояние здания	удовлетворительное
Износ объекта оценки (здания) в соответствии с технической документацией	нет данных
Незарегистрированные постройки	здание охраны, арочный ангар, пристройка к административному зданию
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	нет данных
Собственник земельного участка	г. Санкт-Петербург
Арендодатель земельного участка	КУГИ Санкт-Петербурга
Арендатор земельного участка	ООО «Ремонтно-строительное управление «Фрунзенское»
Срок аренды	49 лет по Договору аренды на земельный участок №21-ЗД02056 от 22.10.2002 г.
Собственник здания (правообладатель)	ООО «Ремонтно-строительное управление «Фрунзенское»
Основание возникновения права	нет данных
Сведения об обременениях объекта оценки	ипотека в силу закона
II. Данные об отчете	
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Оцениваемые права	Право пользования и владения по договору аренды земельным участком; право собственности на здание
Дата осмотра объекта оценки	05.06.2015 г., 12.08.2015 г.
Дата оценки (дата проведения оценки)	15.08.2015 г.
Дата отчета (дата составления отчета)	25.05.2015 г.
Период проведения оценки	05.06.2015 г. – 25.08.2015 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	В целях процедуры банкротства по делу А56-42760/2013 от 25.09.2014 г
Основание для проведения оценки	Договор №003/2015 от 05.05.2015 г.. между ООО «PCY «Фрунзенское» в лице Конкурсного Управляющего Кулешовой А.В. и Индивидуальным предпринимателем Кондратьевым Л.Н.
Применяемые стандарты оценочной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297; – Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298; – Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299; – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный согласно Приказу Минэкономразвития №611 от 25.09. 2014 г.; – Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденные Решением Совета НП СОО «Сообщество профессионалов оценки» (Протокол

		№2 от 03.03.2008 г. с изменениями по состоянию на 04.12.2014 г.
III. Дополнительные сведения об объекте оценки		
Обеспеченность объекта оценки инженерной инфраструктурой	электроснабжение	имеется
	водоснабжение	имеется
	отопление	имеется
	канализация	имеется
IV. Данные об оценщике		
Оценщики	Кондратьев Лев Николаевич	
Стаж работы Оценщика в оценочной деятельности	с 2004 г.	
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Полномочный член Некоммерческого партнерства «Сообщество профессионалов оценки» (НП СПО): 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.5, офис 101, тел./факс +7(812) 334 69 02, e-mail: :info@spra-russia.org	
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение Оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Санкт-Петербургского государственного университета экономики и финансов ПП №730699 от 29.06.2004 г	
Сведения о страховом полисе Оценщика	Полис страхования ответственности ОСАО "Ингосстрах" №433-191-050137/14 от 09.07.2014, срок действия: с 15.06.2014 г. по 31.12.2015 г. Страховая сумма - 3 000 000 руб.	
V. Данные о заказчике оценки		
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-Строительное управление Фрунзенское» ИНН 7816133022 КПП 78160100 ОГРН 1027808000582 от 05.10.1998 г.	
Адрес местонахождения	Санкт-Петербург. ул. Средняя, дом 9, лит. А	
Конкурсный управляющий	Кулешова Анна Владимировна, действующая на основании Определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу А56-42760/2013 от 25.09.2014 г.	
VI. Перечень документов, предоставленных заказчиком		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 78-АГ №237337 от 02.06.2008 г.; 2. Копия кадастрового паспорта КЗРиЗ Санкт-Петербурга от 22.07.2008 г.; 3. Копия Технического паспорта на встроенное помещение Филиала ГУП ГУИОН ПИБ Петродворцового района от 09.07.2008 г. 		
VII. Основные данные и предпосылки, используемые в расчете		
Особые условия и допущения, принятые Оценщиком	см. раздел 2. Особые допущения и ограничения	
Наиболее эффективное использование объекта оценки	Производственно-складское	
VIII. Результаты расчетов		
Затратный подход, руб.	25 104 243	
Доходный подход, руб.	не использовался	
Сравнительный подход, руб.	не использовался	
Затраты на снос самовольных построек	1 641 600	
Согласованная стоимость, руб.	23 462 643	
IX. Итоговая величина стоимости объекта оценки		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	23 500 000	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии со ст. 9 Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, частью которого согласно п. 16 ФСО №1 является Задание на оценку.

Копия Задания на оценку, являющегося частью Договора на оценку №003/2015 от 05.05.2015 г. между ООО «PCY «Фрунзенское» и Индивидуальным предпринимателем Кондратьевым Львом Николаевичем, представлена в Приложении к отчету.

3. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ

Оценщик, подписавший Отчет, настоящим удостоверяют, что:

1. Утверждения и факты, содержащиеся в Отчете, проверены, являются правильными и корректными.
2. Содержащийся в Отчете анализ, заключение и мнение Оценщика действительны строго в пределах ограничительных условий, являющихся неотъемлемой частью Отчета, и являются личными, независимыми и профессиональными.
3. Оценщик не имеет текущего имущественного интереса, у него отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с объектом оценки, и выступает в качестве беспристрастного консультанта.
4. Вознаграждение Оценщика не связано с определенной итоговой величиной стоимости объекта, а также не связано с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями действующего в Российской Федерации законодательства в области оценочной деятельности.
6. Оценщиком была произведена инспекция с фотофиксацией объекта оценки.
7. Оценщик обладает необходимым уровнем образования и квалификацией, соответствующими требованиям законодательства РФ и правилам саморегулируемой организации, членом которой он является.
8. Оценщик проинформировал Заказчика о праве Заказчика безвозмездно ознакомиться с официальными документами саморегулируемых организаций.

Оценщик

Л.Н. Кондратьев

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Основные допущения и ограничения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Отчет составлен в краткой повествовательной форме. В Отчете приведены лишь основные результаты аналитической работы Оценщика. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отдельных положений и выводов отчета вне полного текста отчета является некорректным.
2. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание оцениваемых прав.
3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить наиболее полное представление об объекте оценки.
4. Оценщик предполагает отсутствие в объекте каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов и за необходимость выявления их. В частности, это касается наличия вредных веществ в почве, состава и состояния грунтов, конструкций и строительных материалов, предполагаемых к использованию.
5. Все данные о физических характеристиках объекта (размеры, площадь) получены из представленных Заказчиком документов. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
6. Предполагается, что физические характеристики Объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
7. Оценщик вправе использовать в оценке любые методики расчета, не противоречащие принципам рыночной оценки, Российским и Международным стандартам оценки.
8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено целью оценки. Разглашение содержания Отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на величину рыночной стоимости объекта оценки.
11. Представленные в отчете анализ и расчеты основаны на предположении, что, экономическая ситуация в Российской Федерации в ближайшей перспективе может претерпеть существенные изменения.

12. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта. Оценщик не могут гарантировать, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

4.2. Особые допущения и ограничения

1. Согласно Заданию на оценку в качестве оцениваемых прав указано только право собственности на здание, при этом в Задании на оценку не отражено требование оценить права на земельный участок, относящийся к оцениваемому зданию. В то же время, в соответствии со ст. 552 части второй 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. Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости здания учитывает право собственности на здание и на ту часть земельного участка, которая относится к зданию и необходима для его использования.

2. В отсутствие у Заказчика правоустанавливающего документа – Свидетельства о регистрации права - на оцениваемое здание, основанием для признания его легитимным (обладающим правами собственности) послужил правоподтверждающий документ – Кадастровый паспорт №78/201/1582903 от 16 марта 2015 г, выданный филиалом федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральной кадастровой палатой Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу.

3. На оцениваемом земельном участке помимо здания, находящегося в собственности расположены три самовольные постройки: арочный ангар, здание охраны, пристройка к административному зданию. Согласно ст.222 ГК РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом. Заказчиком не предоставлены какие либо документы - разрешительная документация на строительство объектов, результаты строительной экспертизы на соответствие их градостроительным и строительным нормам и правилам, судебные решения, - подтверждающие легитимность построек, что позволяет причислить их на дату оценки к разряду «самовольных». Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

4. Согласно Заданию на оценку расчеты произведены в предположении отсутствия обременений на оцениваемый объект, как если бы по состоянию на дату оценки объект оценки не участвовал в судебных разбирательствах, спорах, не было бы обременено залогами обязательствами, и на него не было бы притязаний со стороны третьих лиц.

5. Итоговая величина рыночной стоимости, в соответствии с действующими нормами законодательства в оценочной деятельности, представлена в рублях без учета транзакционных издержек (не включает НДС).

5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

5.1. Сведения об отчете

Дата инспекции объекта оценки: 05 июня 2015 года, 12 августа 2015 г.; дата определения стоимости: 15 августа 2015 года; дата составления отчета: 25 августа 2015 года; период выполнения работ: с 05 июня 2015 года по 26 июня 2015 года.

Результаты оценки могут быть рекомендованы для совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев от даты составления Отчета.

Отчет составлен по форме, соответствующей требованиям ст. 11 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., «Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности» ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденных приказами Минэкономразвития России года №297, №298, №299 от 20.05.2015, ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 г.; Стандартов и правил оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденным Решением Совета НП СОО «Сообщество профессионалов оценки» (Протокол №2 от 03.03.2008 г. с изменениями по состоянию на 04.12.2014 г.

5.2. Основание для выполнения работ

Основанием для выполнения работ является Договор на оценку №003/2015 от 05.05.2015 г., заключенный между ООО «PCY «Фрунзенское» в лице Конкурсного управляющего Кулешовой Анны Владимировны и Индивидуальным предпринимателем Кондратьевым Львом Николаевичем.

5.3. Сведения о Заказчике

Таблица 2

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-строительное управление «Фрунзенское»
Юридический адрес	Санкт-Петербург. ул. Средняя, дом 9, лит. А
ИНН	7816133022
ОГРН	1027808000582 от 05.10.1998 г.
Конкурсный управляющий	Кулешова Анна Владимировна, действующая на основании Определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу А56-42760/2013 от 25.09.2014 г.

5.4. Сведения об Исполнителе

Таблица 3

Организационно-правовая форма и наименование	Индивидуальный предприниматель Кондратьев Лев Николаевич
Регистрация	Свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя серия 78 № 009207952
Адрес	196070, г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 179, кв. 30
ИНН	7710353606
Банковские реквизиты	р/с 40802810517060002167 к/с 30101810300000000811 Филиал № 7806 ВТБ 24 (ПАО) В СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ БИК 044030811
Телефон	+.7 906 248 7575
Электронная почта	kondlev@yandex.ru

5.5. Сведения об Оценщике

Кондратьев Лев Николаевич – оценщик, полномочный член Некоммерческого партнерства «Сообщество профессионалов оценки» (НП СПО).

Профессиональное образование в области оценки:

- Диплом «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Санкт-Петербургского государственного университета экономики и финансов ПП №730699 от 29.06.2004 г.
- Свидетельство о повышении квалификации Санкт-Петербургского государственного университета №72 от 26.06.2007 г.
- Свидетельство о повышении квалификации Санкт-Петербургского государственного университета №524 от 28.06.2010 г.

Полис страхования ответственности ОСАО "Ингосстрах" №433-191-050137/14 от 09.07.2014, срок действия: с 15.06.2014 г. по 31.12.2015 г. Страховая сумма - 3 000 000 руб. Стаж работы в оценочной деятельности - 11 лет.

5.6. Используемые стандарты и нормативные документы

Рыночная стоимость объекта оценки определялась в соответствии с:

- Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. Закон является основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории РФ (далее - ФЗ №135);
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 (далее – ФСО-1);
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298 (далее ФСО-2);
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 (далее – ФСО-3);
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным согласно Приказу Минэкономразвития №611 от 25 сентября 2014 г. (далее – ФСО-7);
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», утвержденными Решением Совета НП СОО «Сообщество профессионалов оценки» (Протокол №2 от 03.03.2008 г. с изменениями по состоянию на 04.12.2014 г.

5.7. Используемая терминология

Применяемые в Отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям ФЗ №135, ФСО -1, ФСО - 2, ФСО – 3, ФСО-7.

Общие термины (Таблица 4):

Таблица 4

Наименование	Определение
Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none">– отдельные материальные объекты (вещи);– совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);– право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;– права требования, обязательства (долги);– работы, услуги, информация;– иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации

Наименование	Определение
	Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Рыночная стоимость	Наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: <ul style="list-style-type: none">– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки, в отношении сторон сделки, с чьей-либо стороны не было;– платеж за объект оценки выражен в денежной форме
Цена	Денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог
Метод оценки	Способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Согласование результатов оценки	Получение итоговой оценки на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки
Итоговая величина стоимости объекта оценки	Величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчета стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
Дата проведения оценки	Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки
Дата составления отчета	Календарная дата, на которую было сделано последнее изменение в отчете
Задание на оценку	Утвержденный в установленном порядке исходный документ, являющийся неотъемлемой частью договора на проведение оценки, определяющий цели, требования и основные исходные данные, необходимые для проведения оценки
Заказчик	Юридическое или физическое лицо, которое заказывает услуги по проведению оценки объекта оценки
Оценщики	Оценщиками выступают физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями этого Федерального закона. Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным законодательством
СРО	Саморегулируемые организации оценщиков

Специальные термины:

Недвижимое имущество (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Оценка имущества – процесс определения стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

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.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Дата осмотра объекта оценки – календарная дата проведения Оценщиком осмотра объекта оценки (если осмотров было несколько, то указывается дата последнего).

Подход к оценке – совокупность методов оценки, основанная на предпосылках (предположениях) и мотивах поведения потенциального покупателя объекта оценки. Стандартными подходами являются затратный, сравнительный и доходный.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

5.8. Последовательность определения стоимости

Процедура оценки рыночной стоимости объекта оценки включала в себя следующие этапы:

- a) Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки. На данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, изучена информация, предоставленная Заказчиком, определены основные характеристики объекта.
- b) Сбор общих данных и их анализ. На данном этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.
- c) Сбор специальных данных и их анализ. На данном этапе была собрана детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
- d) Анализ рынка, к которому относится объект оценки, его истории, текущей конъюнктуры и тенденций, подбор аналогов с обоснованием их выбора (или отказ от применения данных аналогов).
- e) Анализ имеющихся баз данных по ценам сделок и предложений по объектам-аналогам.
- f) Применение основных подходов к оценке. Использованы (или обоснован отказ от использования) три подхода к оценке - затратный, сравнительный и доходный с выбором методов оценки объекта в рамках каждого из подходов. Произведены необходимые расчеты с учетом количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки.
- g) Обобщение результатов, полученных в рамках реализации каждого из подходов к оценке, расчет итоговой величины стоимости объекта оценки.
- h) Составление отчета об оценке - все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в настоящем отчете.

5.9. Перечень использованных данных и источники информации

- A. Перечень документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки:
 - Копия Договора аренды на земельный участок №21-ЗД02056 от 22.10.2002 г.;
 - Копия кадастрового паспорта на земельный участок №78/201/15-78400 от 12.03.2015 г.;
 - Копия кадастрового паспорта на здание №78/201/15-82903 от 16.03.2015 г.
- B. Источники информации

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная из следующих источников:

- Персональная база данных Оценщика, содержащая информацию по сделкам с объектами недвижимости;
- Бюллетень «Коммерческая недвижимость»;
- Газета «Недвижимость и строительство Петербурга»;
- База данных сервера <http://www.vkn.spb.ru/>;
- База данных сервера Becar Realty Group <http://www.becar.ru/>;
- База данных сервера ГУИОН <http://www.guion.spb.ru/>;
- База данных сервера АН «Адвекс» <http://www.advecs.com/>;
- База данных сервера <http://www.kn-spb.ru/>;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере www.economy.gov.ru;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере Гильдии управляющих и девелоперов СПб <http://www.gud-estate.ru/>;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере Colliers International <http://www.colliers.ru/>;
- Аналитическая информация, размещенная на сервере Knight Frank <http://www.spb.knightfrank.ru/>

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В данном разделе Отчета проведен качественный анализ данных, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Описание Объекта оценки сделано на основании документов, предоставленных Заказчиком (см. раздел 5.9 Отчета) и данных визуального осмотра. Вся информация об Объекте оценки, приведенная в данном разделе, актуальна на дату последнего осмотра.

Объектом оценки является право владения и пользования по договору аренды земельным участком с кадастровым номером 78:13:0732601:2 общей площадью 2629 кв. м и находящегося на нем нежилого трехэтажного здания с кадастровым номером 78:13:0732601:11 общей площадью 270,1 кв. м.

Земельный участок находится в государственной собственности Санкт-Петербурга. В качестве арендодателя выступает Комитет по управлению имуществом (КУГИ). Договор аренды на земельный участок №21-ЗД02056 от 22.10.2002 г. сроком на 49 (сорок девять) лет заключен с ООО «Ремонтно-строительное управление «Фрунзенское». Арендный договор носит долгосрочный характер.

Статья 209 Гражданского Кодекса определяет содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Правомочия собственника образуют полное право собственности, когда собственник обладает в полной мере всеми тремя правомочиями. Право владения означает основанную на законе возможность физического господства над вещью, право пользования дает собственнику возможность извлекать из нее полезные свойства, а право распоряжения есть возможность определять юридическую судьбу вещи.

Согласно ФЗ №135 к объектам оценки относятся права, в частности право собственности. Таким образом, права владения и пользования из полного состава прав, образующих право собственности, также являются объектом оценки.

«При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности ... без согласия арендодателя при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются ..., досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором (ст. 22, «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.).

Отдельно стоящее административное здание находится в собственности ООО «Ремонтно-строительное управление «Фрунзенское» (см. гл. 4.2. «Особые допущения и ограничения»).

6.1. Описание местоположения Объекта оценки

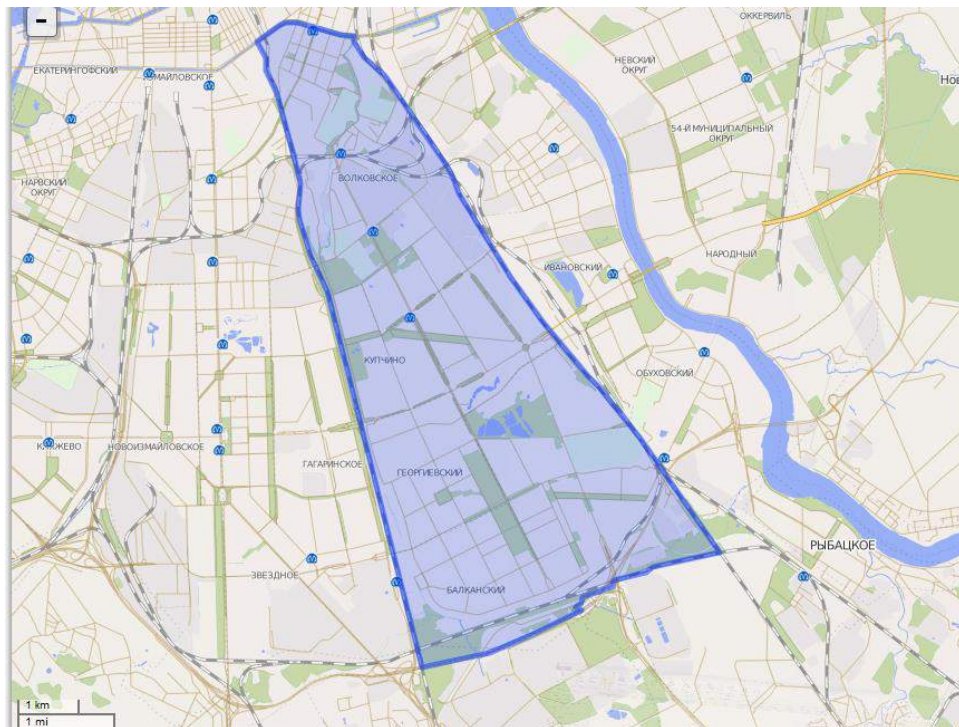
Стоимость объекта недвижимости во многом определяется преимуществами и недостатками его расположения в границах района, локального местоположения, близостью транспортных магистралей,

престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием социальной инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка и др.

В соответствии с существующим административно-территориальным делением объект оценки расположен во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга.

Границы района

Фрунзенский район расположен в юго-восточной части Санкт-Петербурга между Обводным каналом (на Севере) и Витебской и Московской линиями Октябрьской железной дороги. Площадь района составляет порядка 3,7 тыс. га. Район был образован в 1936 году, в современных границах существует с 1978 года.



Границы Фрунзенского района Санкт-Петербурга

Общая информация

Район является одним из самых густонаселенных в городе. На территории района находится 1 082 многоквартирных жилых дома, в которых проживает более 400 тыс. человек.

Транспорт

В настоящий момент на территории района действует 8 железнодорожных станций, 2 площадки Автобусного парка №1, автовокзал и 4 станции метрополитена (Международная, Бухарестская, Волковская и Обводный канал), а в 2013 году началось строительство двух новых станций метро Фрунзенского радиуса: «Дунайский проспект» и «Проспект Славы». Предположительный срок открытия станций – 2017 год.

На территории Фрунзенского района находится 264 остановочных павильона и проходят маршруты городского пассажирского транспорта:

- 26 автобусных
- 8 троллейбусных
- 6 трамвайных

– 37 коммерческого транспорта

Транспортную доступность района можно охарактеризовать как хорошую.

Промышленность района

Промышленность района стабильно развивается. В районе работают такие крупные предприятия, как фармацевтическая фирма "Полисан" (производство лекарственных препаратов), "Юнилевер" (производство косметики и бытовой химии), "Рубеж" (производство мясной продукции), "Элтехника" (производство электрооборудования).

Ведущей отраслью промышленности в районе является пищевая промышленность – 61,8 % от общего числа предприятий, 19,4% приходится на химическое производство, 2,8% – на производство строительных материалов, 2,7% – на производство электрических машин и электрооборудования, 1,8% – на текстильное и швейное производство.

Численность работающих на крупных и средних предприятиях района составляет почти 100 тысяч человек.

Район входит в число крупнейших районов Санкт-Петербурга по количеству налогоплательщиков. На налоговом учете состоит 18,9 тыс. юридических лиц и 8,6 тыс. индивидуальных предпринимателей. Фрунзенский район не является дотационным.

Строительство

В 2014 году введено в эксплуатацию 4 жилых дома на 1 532 квартиры, была открыта поликлиника для взрослых по адресу: Моравский переулок, д. 5, завершено строительство жилого комплекса "Бригантина", официально введена в эксплуатацию электрическая подстанция "Волковская".

В 2015 году завершится строительство общеобразовательной школы на 550 мест (в районе ул. Димитрова, д. 43) и дошкольного образовательного учреждения на 170 мест на пр. Славы.

Социальная инфраструктура

Во Фрунзенском районе осуществляют свою деятельность 133 учреждения образования, подведомственных администрации Фрунзенского района. Среди них 80 детских садов, 46 школ, коррекционный интернат № 37, Дворец детского (юношеского) творчества, Центр эстетического воспитания, Центр детского (юношеского) технического творчества "Мотор", детский дом №11, Информационно-методический центр, Центр психолого-медико-социального сопровождения.

Кроме того, в районе функционируют 13 средних специальных учебных заведений (лицеи, колледжи, училища) и 8 высших учебных заведений.

Экология

Экологическое состояние земель района, в зависимости от местоположения, существенно различается. Наиболее загрязнены земли микрорайона «Волково», где степень загрязненности тяжелыми металлами колеблется в пределах от «опасного» до «чрезвычайно опасного». Наиболее сильное загрязнение – в районе улиц Самойловой и Касимовской. В спальных кварталах, расположенных южнее (ВВЖД и ЮРВ) степень загрязнения постепенно уменьшается, и в районе ЮРВ находится в допустимых пределах (территория промышленной зоны «Обухово» загрязнена сильнее). Весьма интенсивное загрязнение почв в районе Софийской улицы.

Доля зеленых насаждений в общей площади района составляет 39,1%.

Основной вред экологии Фрунзенского района (Южной части) наносит Южная ТЭЦ – 6,7% от общегородского загрязнения. В районе проспекта Славы ПДК по основным источникам загрязнения превышены более чем в три раза. Относительно чистый воздух в районе станции метро «Купчин»: улицы Малая Балканская, Олеко Дундича, Карпатская и Купчинская. Остальные части района характеризуются средней загрязненностью воздуха.

Самая шумная магистраль – проспект Славы и Лиговский проспект. При этом уровень шума по проспекту Славы по мере роста номеров домов уменьшается. Остальные улицы в пределах допустимой нормы.

Коммерческая недвижимость

Большая протяженность района и слабо развитые коммуникации сделали необходимым создание в каждом микрорайоне своих торговых и культурно-бытовых центров. Наиболее крупные торгово-бытовые центры в Купчино находятся на важных транспортных магистралях – проспекте Славы, улицы Белы Куна, на перекрестках Софийской, Бухарестской и Будапештской улиц («Торнадо-спорт» – комплекс мелкорозничной торговли – на углу Будапештской улицы и проспекта Славы, торговый центр «Балканский» – станция метро «Купчино»).

В районе 502 магазина (из них 6 универсамов и 16 торгово-бытовых центров), более 1710 стационарных ларьков и палаток, 180 предприятий общественного питания и 200 – бытового обслуживания.

Купчино прекрасно обеспечено универсамами, хотя испытывает некоторый дефицит в небольших продовольственных магазинах «в шаговой доступности». В последние годы эта ниша активно заполняется предпринимателями. Имеется ресурс для развития сети магазинов непродовольственных товаров: существующая торговля, как правило, действует в составе больших универсамов, что не совсем удобно для жителей удаленных кварталов.

Гаражная проблема в спальном Купчино остра, но постепенно решается

В районе мало помещений под торговлю, проще найти помещение под производство.

По данным территориального управления, в районе необходимо создавать сеть моечных станций, строить многоэтажные паркинги для автомобилей. Количество автостоянок открытого типа расти не будет.

Микрорайон Восточнее Варшавской Железной Дороги (ВВЖД), кварталы между улицами Салова и Фучика («Буферная зона») практически полностью заняты под рынки, АТП, склады, учебные и медицинские учреждения. К ним относятся рынок «Александрия», авторынок, «Гуманитарный университет профсоюзов», клиника им. Джанелидзе и др.

Выводы

1. Объект оценки расположен во Фрунзенском районе Санкт-Петербурга.
2. Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую.
3. Состояние экологии Фрунзенского района можно охарактеризовать как «проблемная».
4. Социальная инфраструктура района может быть охарактеризована как сформировавшаяся и хорошо развитая.

6.2. Локальное местоположение Объекта оценки

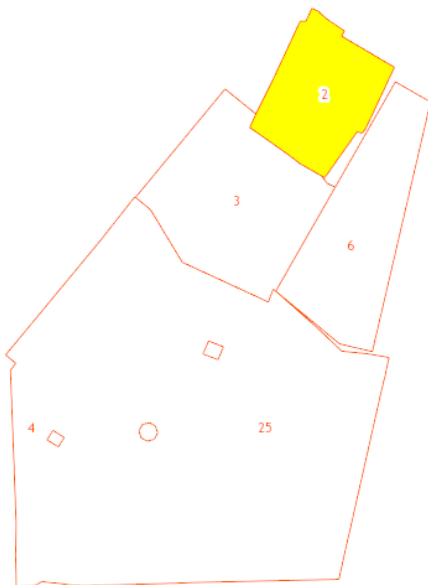
Ниже представлены фрагменты карт с обозначенным на них объектом оценки.



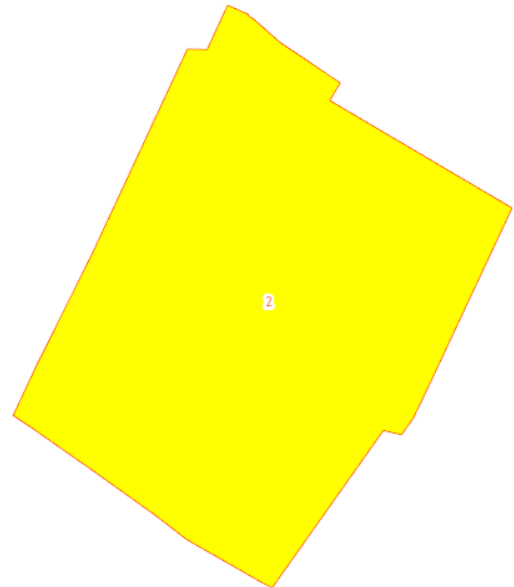
Электронное периодическое издание «2ГИС.Санкт-Петербург»



<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/?l=17&x=3379623.7688110857&y=8377026.701916517&mls=map|anno&cls=cadastre>



План кадастрового квартала: земельный участок 78:13:0732601:2



План земельного участка 78:13:0732601:2

Общественно-деловая зона согласно ст.24. «Градостроительный регламент общественно-деловой зоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города и исторических пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)» Закона Санкт-Петербурга «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» от 4 февраля 2009 года имеет кодовое обозначение ТД1-1.

Цели выделения зоны: развитие существующих и преобразуемых территорий (включающих исторический центр Санкт-Петербурга и центры его исторических пригородов), предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки; развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и «дневного» населения в соответствующих среде формах; развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Ниже приведены основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в данной зоне (Таблица 6):

Таблица 6

№ п/п	Наименование вида использования	Код
Основные виды разрешенного использования		
1.	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)	10300
2.	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб	10440
3.	Для размещения объектов розничной торговли	10510
4.	Для размещения объектов оптовой торговли	10520
5.	Для размещения объектов общественного питания	10600
6.	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)	10700
7.	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования	10810
8.	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования	10820
9.	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений	10920
10.	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов	10930
11.	Для размещения объектов социального обеспечения	10950
12.	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных	10961
13.	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей	11010
14.	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи	11020
15.	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)	11110
16.	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)	11130
17.	Для размещения религиозных объектов	11200
18.	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения	11310
19.	Для размещения объектов охраны общественного порядка	11312
20.	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)	11320
21.	Для размещения объектов науки	11400
22.	Для размещения финансово-кредитных объектов	11500
23.	Для размещения объектов страхования	11600
24.	Для размещения объектов пенсионного обеспечения	11700
25.	Для размещения гостиниц	11800
26.	Для размещения коммерческих объектов, связанных с проживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)	12010
27.	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров; отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)	12020
28.	Для размещения объектов связи	12400
29.	Для размещения садов, скверов, бульваров	12710
30.	Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков	12740
31.	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций	13740

№ п/п	Наименование вида использования	Код
32.	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров	14224
33.	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей	14512
34.	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов	14513
35.	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)	14521
36.	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) (*)	14522
37.	Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, [в] том числе:	
38.	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов	10413
39.	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)	10414
40.	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин	10422
41.	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений	10433
42.	Для размещения канализационных насосных станций	10434
43.	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)	10436
44.	Для размещения газораспределительных пунктов	10442
45.	Для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена	14213
46.	Для размещения спортивных клубов	11030
Условно разрешенные виды использования		
47.	Для размещения электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощности до 200 Гкал/час	10412
48.	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)	10421
49.	Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений	10432
50.	Для размещения больничных учреждений	10910
51.	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи	11022
52.	Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов	13930
53.	Для размещения снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов	13940
54.	Для размещения вестибюлей метрополитена (*)	14211
55.	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов (*)	14214
56.	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса) (*)	14300
57.	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций) (*)	14400
58.	Для размещения причалов и стоянок водного транспорта	14530

6.3.2. Здание

Характеристики здание приведены согласно кадастровому паспорту (Таблица 7):

Таблица 7

Наименование	Описание / значение
Назначение	нежилое
Использование	офис
Кадастровый номер	78:13:0732601:11
Кадастровая стоимость, руб.	2 238 453,75
Адрес	г. Санкт-Петербург, Средняя улица, дом 9, литера А
Год постройки	1917 г.
Количество этажей	3
Материал наружных стен	кирпичные
Состояние здания	нормальное
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	- электроосвещение - водоснабжение - отопление - канализация
Подъездные пути	асфальтовое покрытие в хорошем состоянии
Возможность подъезда к зданию	со стороны улиц: Задворной, Грузинской, Средней
Наличие парковки	на территории земельного участка
Общая площадь	270,1 кв. м
Полы	кафель, паркетная доска
Потолки	гипсокарто
Стены	обои под окрасу
Окна	стеклопакеты
Дверные проемы	Входная – металлическая, межкомнатные - деревянные
Текущее использование	не используется

Описание состояния объекта оценки составлено исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей не проводилось.

Ниже представлены фотографии Объекта оценки.



1. Средняя ул. (объект - слева) с односторонним движением и выездом на Волковский пр.



2. Офисное здание с кадастровым номером 78:13:0732601:11 по Средней ул., 9



3. Офисное здание и незарегистрированная постройка



4. Въезд на территорию



5. Выезд с территории



6. Незарегистрированные: пристройка к офисному зданию и отдельно стоящее здание охраны



7. Земельный участок с кадастровым номером 78:13:0732601:2



8. Незарегистрированный ангар



9. Входная дверь в офисное здание



10. Входная дверь в офисное здание изнутри



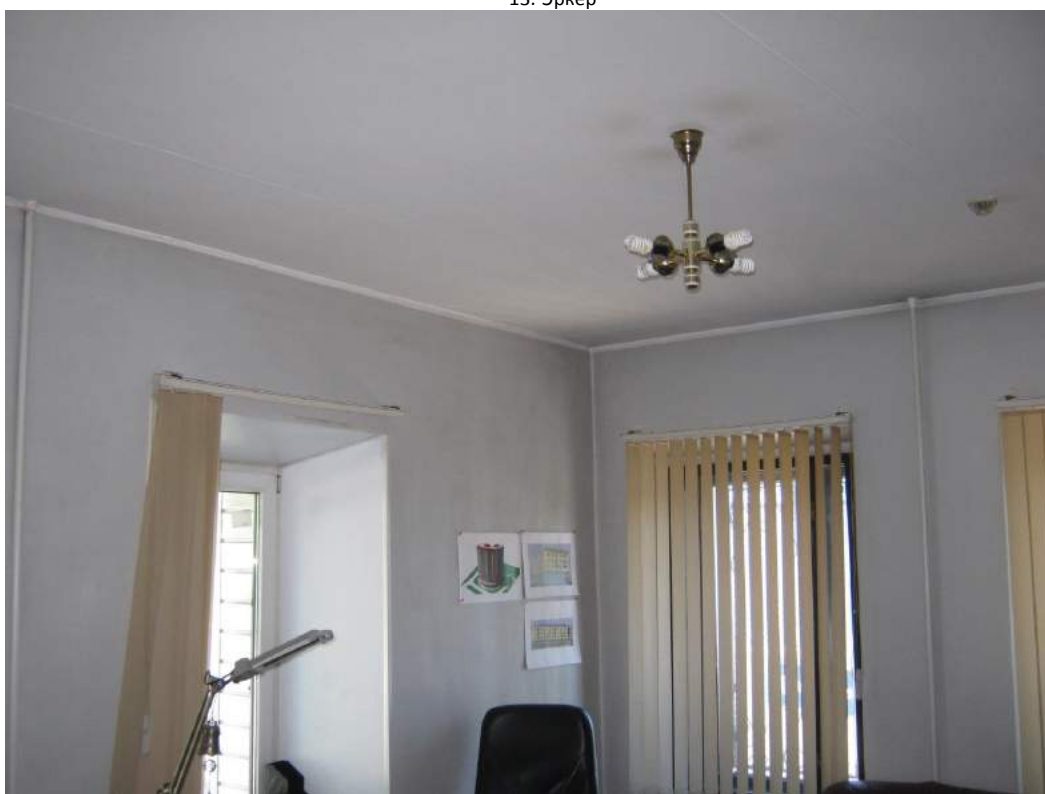
11. Лестничные пролеты офисного здания



12. Офисные помещения (справа – с эркером)



13. Эркер



14. Типичная отделка офисных помещений



15. Стеклопакеты



16. Лестничный пролет на чердак



17. Чердак

6.4. Позиционирование объекта оценки

Позиционирование объекта - определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения условиям продажи и другим ценообразующим характеристикам, и, как следствие, соответствовать уровню цен на аналогичные объекты.

С учетом приведенных характеристик оцениваемый объект может позиционироваться на рынке как объект коммерческого назначения под административно-производственные и складские цели. Вид использования определен в главе 9 Отчета «Анализ наиболее эффективного использования».

7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

Рынки имущества функционируют под влиянием факторов различных групп, которые необходимо учитывать при оценке данного вида имущества. К таким факторам относятся: политические, экономические, социально-культурные, демографические и другие.

Ниже приведены краткие обзоры макроэкономической ситуации в России и социально-экономические показатели развития Санкт-Петербурга и Ленинградской по итогам I полугодия 2015 г.

7.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

ВВП

Данные за июнь 2015 года показали продолжение замедления спада экономики. С исключением сезонности ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился в апреле 0,5%, в мае – на 0,4%, в июне снижение составило 0,1% против снижения на 1,1% в среднем за месяц в 1 квартале. Замедление темпов падения ВВП в июне связано с замедлением спада обрабатывающих производств и производства и распределения электроэнергии, газа и воды, а также платных услуг населению. Кроме того, сократился спад в строительстве и инвестициях. По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июню прошлого года составило 4,2% против 4,8% в мае соответственно, с начала года ВВП снизился на 3,4% к соответствующему периоду 2014 года.

Инвестиции

В июне 2015 г. продолжилось снижение инвестиционной активности в российской экономике - на 7,1% к соответствующему периоду 2014 года. В результате, по оценке Росстата, темпы роста инвестиций в основной капитал в первом полугодии текущего года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года снизились на 5,4% (в январе-мае снижение составило 4,8%). Во втором квартале отмечено ускорение отрицательной динамики показателя по отношению к первому кварталу: 6,7% вместо 3,6%, соответственно (по отношению к аналогичному периоду предыдущего года).

Основными факторами торможения инвестиционных процессов в стране, по-прежнему, выступают: снижение потребительского спроса, вызванное падением реальных доходов населения, ограничения возможности заимствования российскими компаниями кредитных ресурсов за рубежом и высокие процентные ставки по кредитам отечественных банков.

Объем кредитных средств, предоставленных нефинансовым организациям-резидентам в рублях и иностранной валюте, по данным Банка России, по состоянию на 01.05.2015 г. в номинальном выражении снизился на 17,5% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, а общая сумма задолженности по кредитам выросла на 13,1 процента. При этом, средневзвешенная ставка по рублевым кредитам сроком до 1 года, предоставленным нефинансовым организациям, снизилась с января 2015 г. на 3,84 процентных пункта (п.п.), достигнув в мае текущего года 16,02% (по сравнению с апрелем ставка снизилась на 1,15 п. п.). Несмотря на снижение, уровень процентных ставок, по-прежнему, остается высоким для большинства видов экономической деятельности, превышая их уровень рентабельности.

Промышленное производство

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом в июне сокращение замедлилось до 0,1% против 0,5% в мае и 1,3 в апреле.

В добыче полезных ископаемых продолжилось сокращение добычи (в апреле - на 0,4%, в мае и июне - на 0,1%, соответственно).

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды сокращение производства замедлилось (в мае – на 0,8%, в июне – на 0,1%).

В обрабатывающих производствах также наблюдается замедление сокращения производства (май - 0,7%, июнь - 0,2%).

Сельское хозяйство

В первом полугодии 2015 г. сохраняется устойчивая динамика роста производства продукции сельского хозяйства. Общий объем произведенной продукции в хозяйствах всех категорий в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1399,8 млрд. рублей. Индекс производства продукции сельского хозяйства по сравнению с аналогичным периодом 2014 года составил 102,9%.

Строительство

Объем работ по виду деятельности «строительство» за период с начала года снизился на 7,0%, в июне текущего года по сравнению с июнем 2014 г. – на 10,0 %. При этом в июне впервые отмечен спад ввода жилых домов - на 7,6% после 18-месячного непрерывного роста. Благодаря высоким темпам роста в начале года по итогам полугодия прирост ввода жилья составил 15,3% (34,3 млн. кв.м. общей площади жилых домов).

Слабая активность вложений населения в недвижимость связана, как с окончанием пика, пришедшегося на конец прошлого-начало текущего года, так и со снижением реальных доходов населения и высокой средневзвешенной ставкой по рублевым ипотечным кредитам, выданным в течение месяца. По данным Банка России, с 13,16% в январе 2015 г. она выросла до 14,73% в апреле, в июне в результате принимаемых мер отмечена тенденция к ее снижению (до 13,48%), однако она по-прежнему остается выше уровня января. На этом фоне количество и объем предоставленных рублевых ипотечных кредитов уменьшились, соответственно, на 39,7% и 41,5 процента.

Потребительский рынок

В первом полугодии 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года оборот розничной торговли сократился на 8,0%, при этом оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями снизился в сопоставимых ценах на 7,7%, непродовольственными товарами – на 8,3 процента.

Основной причиной отсутствия явно выраженных позитивных тенденций динамики оборота розничной торговли остается усиливающийся дефицит платежеспособного спроса. Снижение роста реальных располагаемых денежных доходов населения (за январь-июнь на 3,1%) и достаточно высокий уровень цен (цены на товары в июне 2015 г. по сравнению с декабрем 2014 г. выросли на 9,8%, что на 4,6 п.п. выше аналогичного показателя 2014 года – 5,2%) усугубился уровнем кредитной нагрузки для части населения, ослаблением национальной валюты и коррективами в потребительской модели домашних хозяйств от потребления к сбережению. Если в январе-мае по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года средства, израсходованные населением на покупку товаров и оплату услуг, выросли на 7%, то сбережения – в 1,6 раза.

По итогам июньских данных заметно продолжающееся с начала года (по сравнению с показателями прошлого года) снижение темпов оборота розничной торговли.

Экспорт и импорт товаров

Экспорт товаров в июне 2015 г. составил \$30,3 млрд. (74,3% к июню 2014 г. и 97,9% к маю 2015 г/). Экспорт в страны дальнего зарубежья в июне 2015 г. снизился по сравнению с июнем прошлого года на 23,9% и составил \$26,5 млрд., экспорт в страны СНГ сократился на 36,2% (\$3,8 млрд.).

Импорт товаров в июне текущего года, по оценке, составил \$16,5 млрд. (61,8% к июню 2014 г. и 105,9% к маю 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в июне 2015 г. составил \$14,4 млрд. (61,6% к июню 2014 г.), из стран СНГ – \$2,2 млрд. (63,2% к июню 2014 г.).

По предварительным данным таможенной статистики, в январе – июне 2015 г. импорт товаров из стран дальнего зарубежья в стоимостном выражении по сравнению с аналогичным периодом 2014 года сократился на 38,8 %.

Положительное сальдо торгового баланса в июне 2015 г., по оценке, составило \$13,7 млрд., снизившись относительно июня 2014 г. на 1,6 %.

Инфляция

За первое полугодие инфляция составила 8,5% (годом ранее – 4,8%), что стало самым высоким показателем с 2008 года. При этом после ускоренного роста цен в I квартале с марта инфляция замедляется.

В июне тенденция сохранилась - потребительская инфляция составила 0,2%, что ниже июньских значений за предшествующие три года и в 2 раза ниже значения в мае (0,4%).

Основными факторами замедления инфляции в июне, как и в предшествующие месяцы, стали снижение волатильности курса рубля и на этом фоне снижение инфляционных ожиданий, а также охлаждение потребительского спроса.

В годовом исчислении инфляция замедлилась с 16,9% в марте до 15,3% в июне, приблизившись к значениям января (15,0%).

Рынок труда и денежные доходы населения

По результатам января - июня 2015 г. реальные располагаемые доходы населения снизились на 3,1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В июне реальные располагаемые доходы снизились на 3,5% против снижения на 6,5% в мае относительно соответствующего периода 2014 года.

Реальная заработная плата в первом полугодии 2015 г. относительно аналогичного периода прошлого года снизилась на 8,5 процента. При этом в июне она снизилась на 7,2% против снижения на 7,4% в мае соответственно.

Среднемесячная начисленная заработная плата в июне 2015 г., по оценке Росстата, составила 35 930 рублей

Прожиточный минимум трудоспособного населения во II квартале 2015 г. оценивается на уровне 10 792 рубля, пенсионеров – 8 210 рублей и детей – 9 806 рублей. По сравнению с I кварталом 2015 г. величина прожиточного минимума за II квартал увеличилась на 3,7 %, при росте потребительских цен за аналогичный период на 2,4 %.

Численность безработных, определяемых по методологии МОТ, в июне 2015 года продолжила апрельское и майское снижение и составила 4,1 млн. человек (5,4 % экономически активного населения), что на 201,1 тыс. человек меньше мая 2015 года. С исключением сезонного фактора уровень безработицы в июне текущего года снизился до 5,7 % от экономически активного населения.

Федеральный бюджет

По оперативной информации Минфина России доходы федерального бюджета за январь-июнь 2015 года составили 6 619,4 млрд. рублей. По отношению к ВВП доходы федерального бюджета составили 19,1%, что на 2,6 п.п. ниже величины за аналогичный период 2014 года.

Кассовые расходы федерального бюджета за январь-июнь 2015 года составили 7 508,7 млрд. рублей или 21,7% ВВП, что выше показателя расходов в процентах ВВП за аналогичный период предшествующего года на 2,2 п.п.

С учетом исполнения бюджета по доходам и расходам дефицит федерального бюджета в январе-июне 2015 года составил 889,3 млрд. рублей или 2,6% ВВП (в аналогичном периоде прошлого года профицит был равен 718,8 млрд. рублей или 2,2% ВВП).

Финансовый рынок

В июне ослабление номинального эффективного курса рубля составило 6,7%, а в целом за январь-июнь 2015 г. (из расчета июнь 2015 г. к декабрю 2014 г.) – укрепление в 11,2 процента. Реальный эффективный курс за июнь ослаб на 6,8%, в целом за первые шесть месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 16,9 процента.

По расчетам Минэкономразвития России, за июнь текущего года ослабление рубля в реальном выражении к доллару составило 7,4%, к евро – 7,45%.

Финансы предприятий реального сектора экономики

По оперативным данным Росстата, финансовые показатели предприятий в январе-мае 2015 г. продолжают оставаться положительными.

Сальдированный финансовый результат деятельности организаций в целом по экономике с февраля демонстрирует позитивную динамику, хотя и несколько затухающую (рост по итогам января-мая – в 1,6 раза, в январе-марте и в январе-апреле – в 1,9 раза).

Демография

По оценке Росстата, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2015 г. составила 146,3 млн. человек. С начала года число жителей России возросло на 13,7 тыс. человек.

7.2. Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга

Итоги января-июня 2015 года свидетельствуют о сохранении неблагоприятных тенденций в социально-экономическом положении Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Промышленное производство

Объем промышленного производства сократился по сравнению с январем-июнем 2014 года в Санкт-Петербурге на 7,6% против 7,8% годом ранее, в Ленинградской области – на 1,4%, тогда как в январе-июне 2014 года наблюдался прирост на 1,4%.

Снижение объемов в промышленности Санкт-Петербурга и Ленинградской области было обусловлено уменьшением выпуска продукции обрабатывающих производств на 8,9% и 2,7% соответственно.

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды наблюдался прирост, который составил в Санкт-Петербурге 0,1%, в Ленинградской области – 0,7% по сравнению с январем-июнем 2014 года.

В добывающих отраслях города и области объем производства вырос соответственно на 5,3% и 39,6%.

Строительство

В первом полугодии 2015 отмечалось сокращение объемов работ по виду деятельности «строительство». Организациями Санкт-Петербурга выполнено работ на 170,5 млрд. руб., что на 9,2%

меньше, чем в аналогичном периоде 2014 года, в Ленинградской области – на 36,6 млрд. руб., на 17,2% меньше.

В I полугодии 2015 года в Санкт-Петербурге было введено 1,4 млн. кв. м общей площади (25,2 тыс. квартир), что на 2,4% выше, чем в аналогичном периоде 2014 года.

В Ленинградской области в январе-июне 2015 года объем введенной жилой площади вырос в 1,6 раза по сравнению с январем-июнем 2014 года и составил 1,4 млн. кв. м (22,9 тыс. квартир).

В Ленинградской области в январе-марте 2015 года объем введенной жилой площади вырос в 1,7 раза по сравнению с январем-мартом 2014 года и составил 764 тыс. кв. м.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства Ленинградской области в I полугодии 2015 года составил 41,1 млрд. рублей и по сравнению с этим периодом увеличился на 1,0% (годом ранее прирост составлял 1,7%).

Транспорт и связь

В I полугодии 2015 года, как в городе, так и в области, отмечалось уменьшение объемов перевозок грузов организациями всех видов экономической деятельности.

В Санкт-Петербурге снижение объемов перевозок грузов составило 1,9% по сравнению с I полугодием 2014 года.

В Ленинградской области объем перевозок грузов снизился на 7,6% по сравнению с I полугодием 2014 года.

Потребительские цены и инфляция

Во II квартале 2015 года рост потребительских цен замедлился до минимальных за последние годы значений, однако рекордный рост цен в январе и феврале текущего года обусловил высокий уровень инфляции в целом за I полугодие 2015 года: в Санкт-Петербурге - 109,3%, в Ленинградской области – 109%.

Рост цен на продовольственные товары в Санкт-Петербурге составил 12,1%, в Ленинградской области – 12,3%. На непродовольственные товары рост цен в Санкт-Петербурге составил 10,7 %, в Ленинградской области – 9,1%.

Потребительский рынок

В I полугодии 2015 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области отмечалось снижение оборота розничной торговли. Населению в Санкт-Петербурге продано товаров на 515,6 млрд. руб., что с учетом индекса потребительских цен на 8,5% меньше, чем в I полугодии 2014 года, в Ленинградской области – 144,3 млрд. руб. – на 6,2% меньше.

В структуре оборота розничной торговли по-прежнему преобладали непродовольственные товары - 62% (в январе-июне 2014 года – 65%), в области их доля составляла 50%, против 53% в январе-июне 2014 года.

Финансы организаций

В Санкт-Петербурге за январь-май 2015 года допустили убыток 24% организации, их число по сравнению с аналогичным периодом 2014 года уменьшилось на 1,0%, а общий размер убытка возрос на 19,2%. При этом сальдированный финансовый результат возрос в 1,7 раза и составил 270 млрд. руб.

В Ленинградской области доля убыточных организаций на 1 июня 2015 года составила 32%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года количество убыточных организаций уменьшилось на 10%, общий размер убытка – на 26%. Сальдированный финансовый результат составил 53 млрд. руб., что в 2,7 раза выше, чем в январе-мае 2014 года.

Бюджет

На 1 июня 2015 года, по данным комитета финансов Санкт-Петербурга и Ленинградской области, консолидированные бюджеты города и области исполнены с профицитом, соответственно, 38,3 млрд. руб. и 16,4 млрд. руб.

Доходы консолидированного бюджета города за январь-май 2015 года составили 182,2 млрд. рублей, что на 8,5% больше, чем за январь-май 2014 года, в области – 55,3 млрд. рублей, что на 26,5% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года.

Расходы бюджета по сравнению с январем-маем 2014 года в Санкт-Петербурге увеличились на 5,5%, в Ленинградской области – на 20,5% и составили, соответственно, 144,0 и 38,9 млрд. рублей

Уровень жизни населения

Реальные денежные доходы населения с учетом индекса потребительских цен в январе-мае 2015 года в Санкт-Петербурге снизились на 5% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, в Ленинградской области – на 4,6%.

В январе-мае 2015 года сохранился рост номинальной заработной платы. Темпы ее роста по сравнению с январем-маем 2014 года составили в Санкт-Петербурге 9,6%, в Ленинградской области- 7,9%.

Реальная заработная плата в январе – мае 2015 года сократилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в Санкт-Петербурге и области на 7,5%, против прироста в аналогичном периоде прошлого года, соответственно, на 4,3% и 2,0%.

В июне 2015 года, как и год назад, уровень зарегистрированной безработицы в городе и области был ниже среднероссийского (1,3%) и составил на конец июня 2015 года в Санкт-Петербурге и области 0,4% экономически активного населения.

Демография

По предварительной оценке, численность постоянного населения на 1 июня 2015 года составила в Санкт-Петербурге 5 млн. 196 тыс. человек, в Ленинградской области - 1 млн. 773 тыс. человек.

8. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

8.1. Общая характеристика, тенденции и прогнозы

За первое полугодие 2015 года, по подсчетам JLL, объем инвестиционных сделок на российском рынке недвижимости составил \$1,1 млрд., сократившись на треть по сравнению с тем же периодом прошлого года. Доля иностранного капитала – 18% (против 16% в первой половине 2014-го).

По данным Colliers International, общий объем инвестиций в недвижимость Петербурга за первое полугодие составил \$250 млн., из них 120 млн. пришлось на операции с землей. Это вдвое меньше показателя за тот же период 2014 года (\$540 млн.). При этом иностранные покупатели вложили всего 3% от общего объема средств. Наиболее заметно сжался рынок участков под строительство жилой и коммерческой недвижимости.

Позитивного влияния на рынок недвижимости в краткосрочной перспективе не предвидится: инфляционные ожидания, по-прежнему, высоки, заемное финансирование остается дорогим. Экономический прогноз для России, оставленный Всемирным банком, говорит о падении экономики страны не менее чем на 4% в 2015 году и на 0,5% в 2016 году.

Годовой объем сделок в недвижимость России прогнозируется на уровне \$3 млрд. (Рисунок 1). Это самый низкий показатель за последнее десятилетие. По оценкам специалистов рынка недвижимости это снижение будет характерно для всех секторов рынка.



Рисунок 1

Главные тренды рынка коммерческой недвижимости Петербурга на начало второго полугодия: падение спроса, затягивающиеся переговоры, постепенный рост вакантных площадей, перенос сроков реализации девелоперских проектов. Многие арендаторы уменьшают занимаемые площади и готовятся к переезду в более привлекательные по логистике и ставкам объекты.

8.2. Анализ рынка земельных участков

Стоимость участков под коммерческую застройку на вторичном рынке варьируется в широком диапазоне. Так, в Парголово земля стоит около 6 000 руб./кв.м, а в центре города цена может достигать 300 000 руб./кв. м. В спальных районах наиболее ликвидные площадки, расположенные вблизи основных транспортных магистралей, предлагаются по 12 000–15 000 рублей за кв. м. В пригородах ценовая вилка – от 2 000 до 5 600 рублей. Наибольший объем предложения сконцентрирован в Колпинском и Пушкинском районах. Около 67% вариантов – это наделы от 1 до 5 га. Основные проблемы при реализации земли традиционно связаны с отсутствием коммуникаций.

Спрос

Спрос на участки под коммерческую застройку создают в основном торговые сети. Привлекательными являются варианты на основных магистралях и вблизи жилых кварталов, но таких предложений - единицы. Кроме того, инвесторов интересуют некоторые промышленные площадки, если есть шанс застроить их жильем или общественно-деловыми объектами.

Производственники интересуются наделами под строительство предприятий размером от 0,1 га до 5 га и более. Так, компания Redmond приобрела у «А Плюс Девелопмент» по схеме built-to-suit участок 6 га в промзоне Шушары, заплатив за землю около 180 млн. рублей.

Количество заявок на участки под производственные или складские цели значительно снизилось с конца прошлого года. Среди наиболее перспективных площадок под редевелопмент можно выделить набережные на правом берегу Невы в границах Калининского и Невского районов, территории вдоль проспекта Обуховской Обороны и в зоне Обводного канала (между Митрофаньевским шоссе и Московским проспектом), а также северо-восточную часть Васильевского острова.

Предложение

Традиционно в листингах преобладают участки промышленного назначения (Рисунок 2). Причем за последние полгода их количество значительно возросло. По данным «РАД Консалтинг» осенью 2014 года в Петербурге и Ленобласти в свободной продаже находилось около 200 участков под производственно-складское строительство. Особый интерес традиционно представляют площадки вблизи КАД (на расстоянии не более 15 км до развязок) и крупных магистралей – Таллинского, Колтушского, Выборгского и Московского шоссе.

По оценке компании «Петерлэнд» в первом квартале 2015 года, предложение оценивалось примерно в 800 участков – по совокупности более 8 000 га. Наибольшие объемы сконцентрированы во Всеволожском и Ломоносовском районах Ленобласти, а также в Пушкинском районе Петербурга.

Площадь реализуемых участков, в основном, не превышает 5 га, наделы более 25 га составляют всего 8% предложения. Многие собственники готовы делить крупные территории на более мелкие.

Реальные сделки идут со значительными скидками: дисконт в ходе переговоров может достигать 30–40%.

ТАБЛ. 1 ПРИМЕРЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ УЧАСТКОВ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ ПОД КОММЕРЧЕСКУЮ ЗАСТРОЙКУ
В ПЕТЕРБУРГЕ (ИЮНЬ 2015 ГОДА)

Вид	Адрес	Общая площадь, кв.м	Начальная цена, млн рублей
<i>Объекты, выставленные Фондом имущества Санкт-Петербурга</i>			
Участок со зданием под складские цели	Зеленогорск, Решетниково, д. 11, лит. Р	2364	8,5
Участок с объектом незавершенного строительства (под автосервис)	ул. Композиторов, д. 32, лит. А и В	2405	18
<i>Объекты, выставленные Российским аукционным домом</i>			
Участок с промышленными постройками	Ул. Бехтерева, 2	25 715	380
Участок промышленно-складского и делового назначения	Территория бывшего предприятия «Ручьи»	19 814	285
Территория под общественно-деловую застройку	Пос. Шушары, Пулковское шоссе (уч. 355)	82 825	662,6

По данным ИИЦ «Недвижимость Петербурга»

KOMNED.RU

Рисунок 2

В марте и апреле Фонд имущества выставял на торги с инвестиционными условиями 28 наделов под нежилую застройку (Рисунок 3), однако продать смог только восемь. Потенциальных покупателей отпугивают высокие цены и схема оплаты участка (город требует половину суммы сразу). С продавцами на вторичном рынке имеется возможность договориться о более выгодных условиях.

ТАБЛ. 2 УЧАСТКИ, ПРЕДЛАГАЕМЫ В АРЕНДУ НА СРОК СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТОВ
(ДАТА ТОРГОВ – 17 ИЮНЯ 2015 Г.)

Тип объекта	Адрес	Начальная цена лота, руб.	Общая площадь, кв.м	Срок аренды, месяцы
Участок для размещения паркинга не менее 300 мест	Ул. Еремеева, уч. 10	30 830 000	5191	33
Участок для строительства спортивного центра без трибун для зрителей	Октябрьская наб., уч. 40	5 208 500	2656	44
Участок под паркинг не менее 360 мест	Загородная улица, уч. 150	18 800 000	2506	36
Участок под паркинг не менее 490 мест	Ул. Еремеева, уч. 9	15 530 000	5178	36
Участок под паркинг не менее 490 мест	Ул. Еремеева, уч. 11	15 030 000	5547	36
Участок под паркинг не менее 490 мест	Ул. Еремеева, уч. 12	18 530 000	4189	36

KOMNED.RU

По данным Фонда имущества Санкт-Петербурга

Рисунок 3

Российский аукционный дом с начала года выставил на продажу лишь три участка, где можно реализовать проекты торгово-сервисного назначения. Наиболее крупный расположен в Шушарах в границах проекта КОТ «На Царскосельских холмах».

Сделки

В начале года было реэлизовано 0,4 га в индустриальном парке (ИП) Greenstate. Сумма сделки - 21,1 млн. рублей. Девелопер проекта – «ЮИТ Санкт-Петербург». В свободной продаже на территории ИП из 112,5 га остается чуть более 40 га. Подготовленную землю предлагают по 4 700 рублей за квадратный метр. До конца года ЮИТ планирует закрыть четыре сделки. Сильные стороны проекта – транспортная доступность и гарантированное качество инженерии.

В июне компания «А Плюс Девелопмент» была привлечена к продаже участков под build-to-suit в индустриальном парке «Марьино». Стоимость квадратного метра инженерно подготовленной территории составляет 4 600 рублей. Из 130 га в ИП «Марьино» реализовано 49 га.

Ниже приведены данные (Таблица 8, **Ошибка! Источник ссылки не найден.**) по продаже земельных участков по первоочередному праву собственников зданий на торгах ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга», находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга.

Таблица 8

Общие сведения по выкупленным земельным участкам за 1-е полугодие 2015 года	Показатели
Количество выкупленных участков, шт.	74
Средняя площадь, кв. м	9 462,41
Суммарная площадь, кв. м	700 218,0
Общая сумма, млн. руб.	643,6
Средняя цена выкупа, руб./кв. м	1 660
Диапазон цены выкупа ЗУ, руб./кв. м	19,9 - 6 473,9

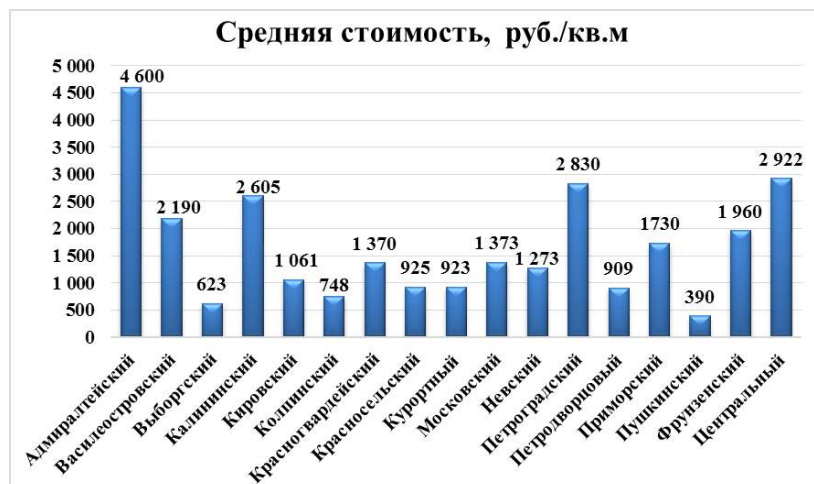


Рисунок 4

8.3. Анализ рынка производственно-складских объектов

Во втором квартале 2015 года не было введено в эксплуатацию ни одного складского комплекса, ориентированного на сдачу площадей в аренду. Несколько объектов с высокой степени готовности, которые фактически построены, не вводятся девелоперами в эксплуатацию до момента сдачи в аренду половины площадей.

До конца года запланирован ввод около 160 000 кв.м складских площадей, в основном, проекты формата built-to-suit. Уровень вакансий в качественных комплексах не превышает в среднем 8–9%. Спрос обеспечивают в большей мере компании, которые намерены переехать на более качественную площадку на выгодных для себя условиях. Запрашиваемые ставки снизились примерно на 5–10%, однако по факту дисконт может быть и больше, если арендодатель заинтересован в быстром привлечении клиента, чтобы сохранять стабильный денежный поток.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ ПЕТЕРБУРГА НА ПРОДАЖУ В ИЮНЕ 2015 Г.

Район	Доля в общем кол-ве вариантов, %	Средняя цена, руб./кв.м
Невский	27	7 000 – 52 000
Фрунзенский	19	26 000 – 47 000
Кировский	18	22 500 – 39 000
Курортный	18	30 000 – 35 500
Колпинский	9	20 000 – 22 000
Пушкинский	9	20 800 – 25 000

По данным ИИЦ «Недвижимость Петербурга»

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО- СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ В АРЕНДУ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ПЛОЩАДИ, %

Площадь, кв.м	Доля в заявках
до 200	30
201-500	18
501-1000	24
1001-3000	20
3001-5000	6,5
более 5000	1,5

Рисунок 5

Объем сделок на складском рынке (Рисунок 6) в первой половине года составил 97 000 кв. м. За тот же период 2014 года было заключено контрактов на 106 500 кв. м. Вместе с тем показатель 2015 года лучше, чем 2012–2013 гг. Около 60% из сданных площадей приобрели торговые и дистрибуторские фирмы. На долю производственных структур в общем объеме сделок пришлось по итогам полугодия всего 4%.

Наибольшую активность проявила логистическая компания «Деловые линии», арендовавшая в прошлом квартале 12 400 кв.м в складском комплексе «Армада Парк».

Во втором квартале текущего года максимальный уровень запрашиваемых ставок в качественных складских комплексах снизился до \$65–70 за кв.м в год (без учета операционных расходов и НДС) против \$70–80 в первом квартале. В рублевом эквиваленте стоимость аренды уменьшилась до 450–500 рублей за кв.м в месяц (включая НДС и операционные расходы). Высокая конкуренция на розничном продуктовом рынке заставляет ритейлеров оптимизировать всю цепочку поставок, в том числе за счет более эффективного использования складских площадей. В связи с этим растет популярность формата built-to-suit.

ПРИМЕРНАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ В ПЕТЕРБУРГЕ

Класс	Основные параметры	Диапазон ставок аренды, руб./кв.м в месяц (1-е полугодие 2015 г.)
A	Новое одноэтажное здание, потолки от 8 метров, крупные блоки от 2000-2500 кв.м, ровный пол с антипылевым покрытием, автоматические системы видеонаблюдения, пожарной сигнализации и пожаротушения, температурного режима, тепловые завесы на воротах, автоматизированные гидравлические пандусы, централизованная система вентиляции, наличие офисов при складе, оптико-волоконные коммуникации, территория для парковки и маневрирования большегрузных фур, хороший подъезд к магистралям.	350-550
B	Капитальное здание (одно- и многоэтажное), потолки от 4,5-5 метров, пол – асфальт или бетон без покрытия, температурный режим – 10-18°C, грузовые лифты, охрана по периметру и видеонаблюдение на въезде, пожарная сигнализация и гидрантная система пожаротушения, разгрузочный пандус, офисы при складе, телекоммуникации.	300-500
C	Производственный цех или утепленный ангар, высота потолков от 3,5 до 18 метров, температура зимой – 8-15°C, пол – асфальт, бетонная плитка, бетон без покрытия, ворота на нулевой отметке, коммуникации.	210-450
D	Подвалы в домах, бывшие объекты ГО, отдельные нежилые постройки в жилых кварталах, не отапливаемые производственные помещения или ангары, возможно электричество.	150-350

По данным ИИЦ «Недвижимость Петербурга»

Рисунок 6

8.4. Анализ рынка офисных помещений

В офисном сегменте активность продолжает постепенно снижаться. По оценке NAI Vear, спрос уменьшился на 15%, по сравнению с декабрем 2014 года, и на 30% - по сравнению с первым кварталом 2014 года.

С января по июнь, согласно разным отчетам, в Петербурге был введен рекордно малый объем высококачественных офисных площадей - около 47 700 кв. м. В общей сложности, десять новых небольших БЦ. Самый значительный из них — «Цепелин», входящий в состав МФК «Аэропортсити Санкт-Петербург».

На второе полугодие перенесен ввод бизнес-центров «Фландрия Плаза», «Энерго», Mezon Plaza, а также офисных корпусов выставочного комплекса «Экспофорум».

Структура спроса на офисы классов А и В не меняется: наибольший интерес вызывают деловые комплексы Центрального, Петроградского, Адмиралтейского и Московского районов. Новые объекты категории С на рынок практически не выходят, в основном этот сегмент пополняется за счет отремонтированных административных зданий заводууправлений.

Объем поглощения офисных площадей составил около 50 000 кв.м (по данным Colliers International), из них более 75% — это арендованные объекты класса А. Доля свободных площадей этого уровня неуклонно сокращается и составляет сейчас 14,8% (для сравнения: год назад - 21,7%).

Средняя арендная ставка снизилась на 5% относительно уровня конца 2014 года - до 1 290 руб./кв.м в месяц (без учета НДС, включая операционные расходы). Доля свободных площадей класса В равна 9,8%, ставки упали в среднем на 1,5% - до 970 рублей за квадратный метр в месяц.

Наиболее активное направление бизнеса — нефтегазовое. Структуры Газпрома фигурируют с начала года в четырех крупных сделках. В общей сложности они заняли 60 800 кв.м качественных площадей в четырех бизнес-центрах. Наиболее масштабная транзакция — аренда бизнес-центра класса А Eightedges (19 000 кв.м).

Основная тенденция первого полугодия - переезд компаний, оптимизирующих офисное пространство. Крупные сделки в основном закрываются по ставкам на 10–12% ниже заявленных.

По информации East Real, реальную стоимость контракта также снижают предоставляемые арендодателем дополнительные услуги: места в паркинге, расширенный пакет отделки или реализация офиса «под ключ», льготный период платежей.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Одним из важнейших этапов, влияющих на оценку рыночной стоимости объекта недвижимости, является выбор варианта его наиболее эффективного использования.

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

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

- *Физическая осуществимость*: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- *Юридическая допустимость*: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и др.;
- *Финансовая оправданность*: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того варианта, который из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных будет приносить максимальный чистый доход (иметь максимальную текущую стоимость).

9.1. Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

Физическая осуществимость

Данный критерий диктуется физическими характеристиками объекта, такими как несущая способность грунтов, мощность и достаточность инженерных сетей, и др.

Оценщиком не проводилась профессиональная экспертиза состояния несущих грунтов, так как он не является специалистом в этой области. При рассмотрении технологически реального для земельного участка способа использования, Оценщик пришел к выводу, что физически возможен вариант его застройки.

Юридическая допустимость

Пунктом 1.2 Договора аренды предусмотрено использования участка «под административно-производственные и складские цели». В том же пункте Договора сказано, что «приведенное описание целей Участка является окончательным. Изменения цели использования допускается исключительно с согласия Арендодателя. В условиях процедуры банкротства Арендатор не может получить согласие у Арендодателя на изменение функционального назначения земельного участка. На этом основании юридической допустимой является единственно возможная функция – производственно-складская.

Финансовая оправданность

У Оценщика нет оснований ставить под сомнение коммерческий потенциал рассматриваемого земельного участка, и, как следствие, возможность получения дохода от его эксплуатации.

Таким образом, физически возможные юридически допустимые варианты использования являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность

На этапе анализа максимальной эффективности Оценщик исходил из вышеописанных критериев. Поскольку единственно юридически допустима, физически возможна и финансово оправдана производственно-складская функция, то максимально эффективной для земельного участка как условно свободного оценки будет производственно-складская функция.

9.2. Анализ НЭИ земельного участка с улучшениями

Физическая осуществимость

Прилегающие к Объекту оценки земельные участки свидетельствует о возможной застройке исследуемого земельного участка объектами производственно-складского назначения.

Юридическая допустимость

В условиях процедуры банкротства на дату оценки собственник расположенного на земельном участке офисного здания не может осуществлять какие-либо действия, связанные с возведением/сносом и легализацией самовольных построек на земельном участке даже в рамках разрешенного использования.

На этом основании юридической допустимой является существующая застройка

Финансовая оправданность

У Оценщика нет оснований ставить под сомнение коммерческий потенциал рассматриваемого земельного участка с существующей застройкой, и, как следствие, возможность получения дохода от его эксплуатации.

Максимальная эффективность

Максимальная эффективность в силу юридических ограничений может быть достигнута только в рамках текущего использования Объекта оценки.

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ

Рыночной стоимости объекта определяется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность самого объекта.

При определении рыночной стоимости используются три подхода: затратный, сравнительный, доходный. В соответствии с ФСО-1 Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) все три подхода к оценке. При этом Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа (согласования) результатов, полученных разными подходами, окончательная стоимость устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

10.1. Выбор и обоснование подходов к оценке

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

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта 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.

Расчет стоимости недвижимости затратным методом основывается на постулате: благоразумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем ему обойдется строительство в приемлемые сроки объекта, обладающего равнозначной полезностью.

Процедура оценки затратным методом недвижимости включает следующие этапы:

1. Расчет величины затрат на строительство объекта.
2. Определение величины прибыли предпринимателя.
3. Увеличение величины затрат на строительство объекта на величину предпринимательского дохода.
4. Определение величины накопленного износа объекта (физического, функционального и износа внешнего воздействия).
5. Уменьшение величины затрат на строительство объекта, взятой с учетом прибыли предпринимателя, на величину накопленного износа для получения остаточной стоимости здания.
6. Увеличение полученной стоимости объекта за счет стоимости прав на земельный участок.

Затратный подход непосредственно к оценке земли неприменим, поскольку земля нерукотворна. Стоимость прав на земельный участок в рамках затратного подхода определяется методом сравнительных продаж и суммируется со стоимостью здания.

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 сделок или предложений.

Объектом-аналогом для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В рамках настоящей оценки сравнительный подход не использовался, поскольку найденные аналоги - производственно-складские комплексы – сходны лишь в части разрешенного использования, материальных и технических характеристик, существенно отличаясь по экономическому признаку: коэффициент застройки Объекта оценки составляет практически не значимую величину $0,034 (S_{зд}/S_{з/у} = 270,1\text{м}^2 / 2\ 629\text{м}^2)$, в отличие от аналогов, имеющих коэффициент застройки в диапазоне $0,4 \div 0,75$.

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

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности рынка и др.

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного подхода:

- a) Оценка годового потенциального дохода для объектов на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов;
- b) Оценка коэффициента капитализации;
- c) Пересчет потенциального годового дохода в текущую стоимость объекта путем деления дохода на коэффициент капитализации.

В рамках настоящей оценки доходный подход не использовался, поскольку будущие доходы и расходы от использования Объекта оценки в его текущем состоянии не могут быть оправданными с экономической точки зрения. Любые предположения об эффективном использовании Объекта оценки связаны с неопределенностью начала такого использования, то есть невозможностью установить период генерации доходов.

10.2. Затратный подход

Расчет стоимости здания выполнен методом замещения затрат.

Методы расчета затрат включает:

- ресурсный;
- ресурсно-индексный;
- базисно-индексный;
- базисно-компенсационный;
- на основе банка данных о стоимости ранее построенных или запроектированных объектов-аналогов;
- модульный метод;
- метод сравнительной единицы

Ресурсный метод оценки основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов, расчете стоимости этих материалов (или элементов конструкции) в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин и механизмов, прочих работ и затрат.

Ресурсный метод, оперирующий непосредственно с затратами в текущих ценах, дает хорошее приближение к рыночным ценам. Данный метод излишне трудоемок для оценочных целей.

Ресурсно-индексный метод – это сочетание ресурсного метода с системой индексов на ресурсы, используемые в строительстве.

Индексы стоимости (цен, затрат) - относительные показатели, определяемые соотношением текущих (прогнозных) стоимостных показателей и базовых стоимостных показателей на сопоставимые по номенклатуре ресурсы.

Базисно-индексный метод - перерасчет затрат по строкам сметы из базисного уровня цен в текущий уровень цен при помощи индексов.

Базисно-компенсационный метод - суммирование стоимости, исчисленной в базисном уровне сметных цен, и определяемых расчетами дополнительных затрат, связанных с изменением цен и тарифов на используемые ресурсы в процессе строительства.

Модульный метод оценки стоимости заключается в расчленение всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули), как-то: земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия, кровля и т.д. Модульный метод целесообразно использовать для приближенной оценки при недостатке исходной информации.

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

Следующей процедурой затратного подхода является *определение прибыли предпринимателя*.

Прибыль предпринимателя представляет собой денежную величину, которую требует предприниматель в качестве вознаграждения за свою реализованную активную предпринимательскую деятельность.

Размер предпринимательской прибыли зависит от преобладающей на рынке доходности инвестиций и риска осуществления проекта.

На следующем этапе определяется накопленный износ, который включает:

- физический износ (исправимый и неисправимый);
- функциональный износ (исправимый и неисправимый);
- внешний износ.

Износ – это снижение восстановительной стоимости вследствие воздействия различных факторов..

Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем добавляемая при этом стоимость. Износ относится к неисправимому, если затраты на исправление больше, чем добавленная стоимость объекта.

Физический износ здания (конструктивного элемента) – величина, характеризующая степень ухудшения эксплуатационно-технических характеристик конструктивных элементов и связанных с ними других параметров эксплуатационных качеств на определенный момент времени. Он обусловлен изнашиванием конструктивных элементов от использования улучшений или от их не использования. Физический износ накапливается вследствие разложения (ветхости), сухого гниения, образования трещин, ржавчины или конструктивных дефектов здания.

Физический износ может отдельно рассчитываться по долгоживущим конструктивным элементам и короткоживущим конструктивным элементам.

Функциональное (моральное) устаревание здания – несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Функциональное устаревание может относиться как к долгоживущим конструктивным элементам, так и короткоживущим конструктивным элементам. Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым.

Устранимый функциональный износ – потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Устранимый функциональный износ вызывается: недостатками, требующими добавления элементов; недостатками, требующими замены или модернизации элементов. Аналогично устранимому физическому износу устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения.

Неустранимый функциональный износ учитывается за счет недостатков (элементов здания, не включенных в стоимость строительства, но которые должны быть), замены и модернизации, а также «сверхулучшений».

Внешнее (экономическое) устаревание – потеря в стоимости, вызванная факторами вне самой объекта недвижимости из-за ухудшения окружающей среды и обстановки. Это может быть вызвано рядом причин, таких как, наличие общего упадка экономики района, изменения состояния рынка (экономической ситуации) или из-за неудачного месторасположения объекта.

Внешнее устаревание рассматривается по объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях. В большинстве случаев внешнее устаревание не устранимо.

10.2.1. Расчет стоимости здания

Стоимость работ рассчитана методом сравнительной единицы. Метод сравнительной единицы предполагает использование данных по текущей стоимости одного из параметра - 1 м^2 общей площади или 1 м^3 объема средней фактической стоимости строительства, сложившейся в регионе или имеющейся в нормативной базе.

В качестве нормативной базы Оценщик использовал сборники укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС) Ко-Инвест.

Укрупненные показатели стоимости строительства, представленные в справочнике Ко-Инвест, составлены в уровне цен 01.01.2003 г. Показатели справочника включают всю номенклатуру затрат, которые предусматриваются действующей методикой определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации МДС 81-35.2004, с учетом непредвиденных работ и затрат. Все

показатели рассчитаны в соответствии с новой сметно-нормативной базой ценообразования в строительстве, сформированной и введенной в действие в уровне цен по состоянию на 01.01.2000 г. Пересчет в текущие цены производится с применением индексов Ко-Инвест.

В справочных показателях стоимости учтены следующие затраты:

- Прямые затраты (стоимость материалов, стоимость эксплуатации машин, оплата труда рабочих);
- Накладные расходы (по нормативам Госстроя России – в процентах от фонда оплаты труда рабочих-строителей и механизаторов, дифференцированных по видам работ);
- Прибыль в строительстве - в процентах от фонда оплаты труда рабочих;
- Усредненная величина доначислений к стоимости, учитывающая непредвиденные работы и затраты.

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

В составе фактических показателей оплаты труда и цен на материалы учтена полная стоимость соответствующих ресурсов, используемых в строительстве. Стоимость, определяемая в соответствии с данными справочника, не включает НДС.

Стоимость замещения определяется как текущая стоимость нового аналогичного объекта, эквивалентного по своим основным параметрам оцениваемому объекту. При этом происходит выбор стоимостных показателей в зависимости от класса конструктивной системы (от КС-1 до КС-7) и класса качества оцениваемого здания, определяемых как «economy», «standard», «premium», «de luxe».

Стоимость строительства объектов-аналогов в справочнике приведена в уровне цен на 01.01.2003; базовый регион – Московская область. К базовой стоимости объекта-аналога применяют корректирующие коэффициенты, составляющие две группы поправок. К первой группе относятся поправки на различие в конструктивных решениях между оцениваемым объектом и объектом-аналогом. Вторая группа поправок состоит из корректирующих коэффициентов на различие в объеме здания, на региональное различие в уровне цен, на зональное различие в уровне цен, а также на изменение цен в строительстве после издания справочника.

Ниже (Таблица 9) представлен расчет затрат на строительство здания:

Таблица 9

Наименование объекта строительства	Административное (офисное) здание
Фактическое использование	офисное
Этажность	3
Год постройки	1917
Материал стен	кирпич
Размеры	н/д
Общая площадь, кв.м. (единица измерения)	270,10
Объем, куб.м	н/д
Класс КС	КС-1
Аналог	Сборник Ко-Инвест «Жилые здания 2003»
Код аналога	4.1.1.16
Наименование аналога	кирпичный 2-х этажный дом с сауной
Стоимость аналога, руб./кв.м.:	12 136,45
1 группа поправок	0,00
2 группа поправок, в том числе:	2,60

на различие в объеме и капитальности	1,00
на региональное различие	1,000
на зональное различие	1,00
п.1. Средний индекс к ТЕР-2001 на 2 квартал 2015 года	5,45
п.2. Средний индекс к ТЕР-2001 на дату составления Сборника	2,10
п.3. Индекс переход от цен Сборника к ценам 2015 года	2,60
Стоимость строительства объекта (руб./кв. м) на дату оценки	31 497
Стоимость строительства объекта (руб.) на дату оценки	8 507 334

Регионально-климатические поправки приведены в раздела 5.2, класс конструктивной системы - в таблице 1.2 справочника Ко-Инвест «Жилые здания. 2003».

Таблица 10

Основной материал ограждающих конструкций	Основной материал несущих конструкций	Класс конструктивной системы
Кирпич	Железобетон и сталь	КС-1
	Древесина	КС-2
Железобетон	Железобетон в бескаркасных системах	КС-3
	Железобетон в каркасных системах	КС-4
	Сталь	КС-5
Комбинация тонкого металлического листа и эффективных теплоизоляционных материалов	Сталь и железобетон	КС-6
Древесина	Древесина и другие конструктивные материалы	КС-7

Расчет полной восстановительной стоимости приведен в таблице ниже (Таблица 11)

Таблица 11

Стоимость строительства, руб.	8 507 334
Стоимость инженерии, руб.	0
Дополнительные отделочные работы, руб.	0,0
Полная восстановительная стоимость, руб.	8 507 334
Прибыль предпринимателя, %	10%
Прибыль предпринимателя, руб.	850 733
Полная восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя, руб.	9 358 067

Прибыль предпринимателя (застройщика) определялась как доход, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала в течение периода времени строительства объекта оценки и рассчитывалась как разница между сметной стоимостью строительства и аккумулированной сметной стоимостью строительства за период строительства. Прибыль предпринимателя зависит от:

- ставки дохода на инвестированный капитал (ставка аккумулирования);
- объёма и динамики вложения денежных средств по этапам строительства;
- продолжительности строительства.

Учитывая объемно-планировочные характеристики объекта строительства, Оценщиком принято среднерыночное значение прибыли предпринимателя в размере 10%.

Определение накопленного износа

Физический износ в отсутствии технического паспорта на здание определен Оценщиком методом качественной оценки по таблице¹ представленной ниже (Таблица 12)

Таблица 12

Характеристика качественного состояния		Численное выражение износа
СП 13 – 122 - 2003	Методика №404	
Исправное	Хорошее	< 20%
Работоспособное	Удовлетворительное	20÷40%
Ограниченно работоспособное	Неудовлетворительное	40÷60%

¹ материалы семинара А.Ю. Бойко «Затратный подход в оценке недвижимости»

Характеристика качественного состояния		Численное выражение износа
Недоступное	Ветхое	60÷80%
Аварийное	Негодное	> 80%

Для дальнейших расчетов физический износ принят на уровне 50%.

Введенный в оценке недвижимости термин *функциональное устаревание* выражает невыполнение объектом современных функций, то есть следующих основных эксплуатационных качеств (ПЭК - параметры эксплуатационного качества):

- Соответствие назначению по размерам: планировке, объемам, площадям, высотам и т.п.
- Наличие благоустройств: средств обеспечения санитарно-технического климата, инженерного оборудования и т.п.
- Надежность при эксплуатации: прочность, жесткость, устойчивость, долговечность, пожарная безопасность, огнестойкость, теплозащита, водонепроницаемость и т.п.
- Экология объекта оценки: экологическая внутренняя и внешняя чистота объекта, наличие современной технологии эксплуатации, соответствующей требованиям контроля загрязнения окружающей среды.
- Внешний вид, соответствующий современным архитектурным, эргономическим и эстетическим требованиям.
- Эффективность застройки земельного участка.

Оценщик не выявил существенного несоответствия параметров исследуемого здания перечисленным ПЭК. Таким образом, функциональное устаревание равно нулю.

Экономический (внешний) износ проявляется в потере стоимости, вызванной крупными отраслевыми, региональными, общенациональными или мировыми технологическими, социально-экономическими, экологическими и политическими изменениями.

На дату оценки кризисные условия, обусловленные масштабными изменениями практически во всех перечисленных выше сферах, оказывают существенное негативное воздействие как на рыночную конъюнктуру в целом, так и на сегмент рынка, к которому относится исследуемый объект. Оценщик посчитал оценку экономического (внешнего) износа в 20% адекватной сложившимся экономическим условиям в стране и в регионе.

Все три вида износов, вызывающих обесценивание объекта, действуют независимо друг от друга, и каждый из них последовательно приводит к понижению его стоимости.

Совокупный (суммарный) износ I_c , рассчитывается по формуле: $I_c = 1 - (1 - I_{\phi}) \times (1 - I_{\text{фн}}) \times (1 - I_{\text{вн}})$, где: I_{ϕ} - физический износ; $I_{\text{м}}$ - функциональное устаревание; $I_{\text{вн}}$ - внешний износ.

Ниже представлены расчеты стоимости строительства объекта недвижимости в рамках затратного подхода с учетом всех видов износов (Таблица 13).

Таблица 13

Показатель	Значение показателя
Полная восстановительная стоимость с учетом прибыли предпринимателя, руб.	9 358 067
Физический износ, %	50,0%
Функциональный износ, %	0,0%
Внешний износ, %	20,0%
Совокупный накопленный износ, %	60,0%
Стоимость с учетом износа, руб.	3 743 227

10.2.2. Расчет стоимости земельного участка

Оценка стоимости земельного участка выполнена методом сравнения продаж.

Принципы и правила проведения оценки сравнительным подходом

Подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Предполагается, что благоразумный покупатель не станет платить за объект цену большую, чем платят на рынке за самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.

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

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках (предложениях) по объектам, которые сопоставимы с оцениваемым объектом
2. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен продаж или исключения из списка сравнимых.
3. Определение стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

В оценочной практике выделяют девять основных элементов сравнения:

- состав прав на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты стоимости, не связанные с объектом оценки.

При расчете стоимости в рамках сравнительного подхода оценщики руководствуются следующими правилами:

1. Главным критерием для выбора объектов-аналогов является аналогичное наиболее эффективное использование.
2. При корректировках все поправки выполняются по принципу «от объекта сравнения (объекта-аналога) к объекту оценки».

Корректировки производятся в следующей последовательности:

- a. в первую очередь производятся корректировки по так называемой «первой группе элементов сравнения», относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка (состав передаваемых прав, условия финансирования сделки, условия сделки, время сделки), которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату, то есть речь идет о последовательных корректировках;
- b. во вторую очередь производятся корректировки по так называемой «второй группе элементов сравнения», относящиеся непосредственно к объекту оценки, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия сделки и состоянию рынка, в произвольном порядке.

Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, увеличенному на единицу, то для оценки используются количественные методы: анализ пар данных, анализ групп данных, статистический и корреляционно-регрессионный анализ, анализ чувствительности и др. Количественные методы анализа основаны на использовании математики.

Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются качественные методы расчета корректировок: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок или метод интервью.

В оценочной практике часто используется статистический анализ рыночных данных, в частности, регрессионный анализ. Этот метод позволяет получить достаточно убедительные результаты. Существенным ограничением в применении регрессионного анализа является количество данных об объектах аналогов - их число должно превышать число факторов сравнения в 5-7 раз.

При ограниченном количестве аналогов статистические методы теряют свою эффективность. В таких случаях применяют другие более или менее формализованные техники к расчету поправок, учитывающие различия между объектом оценки и аналогами.

Методы, базирующиеся на математическом аппарате матричной алгебры, не требуют значительного количества объектов-аналогов, но предполагают обязательный анализ степени существенности отличий между объектом оценки и аналогами.

В настоящей оценке - в условиях небольшого количества представленных на рынке аналогов - для расчета стоимости объекта оценки использован метод, основанный на матричной алгебре - метод весовых коэффициентов нормирования расстояний в пространстве ценообразующих факторов.

Исходная информация для расчета

Из имеющейся в открытом доступе информации по продаже коммерческой недвижимости выбираются объекты, наиболее близкие по характеристикам к объекту оценки в соответствии со следующим алгоритмом:

- a. на первом этапе - с аналогичной с объектом оценки функцией (наиболее эффективным использованием);
- b. на втором - наиболее близкие к объекту оценки по значениям ценообразующих факторов и схожие по местоположению.

Ниже (Таблица 14) представлены отобранные объекты-аналоги:

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ КОНДРАТЬЕВ ЛЕВ НИКОЛАЕВИЧ
Свидетельство о государственной регистрации физического лица 78 № 009207952

Таблица 14

Объект	Адрес	Категория ЗУ	Разрешенное использование	Юридический статус ЗУ	Общая площадь, кв.м.	Электроснабжение	Водоснабжение	Канализация	Подземные пути	Наличие построек	Стоимость, руб.	Стоимость, руб. кв.м.	Телефон	Источник информации
Объект оценки	Фрунзенский р-н., Средняя ул., д. 9	Земли населенных пунктов	под производственно-складские объекты	аренда 49 лет	2 629	есть	есть	есть	своб	временные сооружения	?	?		
Аналог 1	Красногвардейский р-н, Пискаревский пр.	Земли населенных пунктов	производственно-складская и общественно-деловая застройка; предприятия автотранспорта,	собственность	5 000	по границе участка	по границе участка	по границе участка	своб	нет	45 000 000	9 000	МЕГАПОЛИС НЕДВИЖИМОСТЬ, 955-61-65	http://www.emls.ru/fullinfo/5/52614.html
Аналог 2	Фрунзенский р-н, Софийская ул., 96	Земли населенных пунктов	офис, производство, Склад, Автобизнес, под Деловую застройку	собственность	6 000	есть	есть	есть	своб	временные сооружения	75 000 000	12 500	PrimeEstate, +7(905)212-25-15	http://www.emls.ru/fullinfo/5/609578.html
Аналог 3	Невский р-н, Народная ул., 98	Земли населенных пунктов	под деловую застройку	аренда 49 лет	2 523	есть	есть	есть	своб	временные сооружения	25 000 000	9 909	1000 складов, 8(963)241-89-56	http://www.emls.ru/fullinfo/5/620862.html
Аналог 4	Невский р-н, пр. Обуховской Обороны	Земли населенных пунктов	производство, Склад	собственность	5 329	есть	есть	есть	своб.	временные сооружения	62 000 000	11 634	Троицкий дом, 8(921)941-13-20	http://www.emls.ru/fullinfo/5/613474.html

Прим. По данным риэлторов, информация, указанная в листингах на интернет сайтах не является публичной офертой, а представлена исключительно для ознакомления. Вся информация актуализирована Оценщиком путем телефонного опроса и может отличаться от той, что выложена на публичный доступ на специализированных интернет сайтах.

Корректировка по первой группе элементов сравнения

Объекты-аналоги, информация о которых получена в рамках мониторинга рынка недвижимости, аналогичны по условиям сделки с объектом оценки. Условия финансирования для объектов типичны. Различие заключается в составе передаваемых прав, которые учтены в корректировке согласно данным исследований Яскевича Е.Е, Яскевич, А.Е. в работе «Анализ рынка недвижимости (обоснование корректировок)» ООО «НПЦО, (www.cpcpa.ru). Данная корректировка принята в размере 0,9 из расчета среднего значения соотношения стоимостей прав аренды на 49 лет и прав собственности на земельные участки производственного назначения по городам РФ, находящегося в диапазоне $0,796 \div 0,995$.

Корректировка на дату сделки/предложения. Все объекты аналоги выставлены на продажу на дату проведения оценки, поэтому корректировка по данному фактору не вводилась.

Корректировка на условия сделки. Цены предложения по реальным сделкам, как правило, отличаются от цен, указанных в листингах. По состоянию на дату оценки цены предложения в среднем на 20% выше цены сделок (см. гл.8. Отчета). Учитывая характер и ликвидность объектов, выставленных на продажу, Оценщик посчитал корректировку на закрытие сделки в размере адекватной сложившимся конъюнктуре рынка.

Ниже представлена таблица корректировок по первой группе элементов сравнения:

Таблица 15

№	Стоимость, руб.	Состав передаваемых прав	Стоимость с учетом корректировки, руб.	Условия финансирования	Стоимость с учетом корректировки, руб.	Дата предложения (сделки)	Стоимость с учетом корректировки, руб.	Условия предложение/сделка	Стоимость с учетом корректировки, руб.
Объект оценки	?	-	-	-	-	-	-	-	-
Аналог 1	9 000	-10,00%	8 100	0,00%	8 100	0,00%	8 100	-20,00%	6 480
Аналог 2	12 500	-10,00%	11 250	0,00%	11 250	0,00%	11 250	-20,00%	9 000
Аналог 3	9 909	0,00%	9 909	0,00%	9 909	0,00%	9 909	-20,00%	7 927
Аналог 4	11 634	-10,00%	10 471	0,00%	10 471	0,00%	10 471	-20,00%	8 377

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Для определения величины корректировок по второй группе элементов сравнения Оценщик использовал показатели, имеющие качественные и количественные признаки.

В процессе отбора наиболее существенных ценообразующих факторов было отдано предпочтение следующим количественным и качественным характеристикам земельного участка:

- площадь
- локация;
- инженерные коммуникации;
- наличие построек;

Для компактности записи условия качественных факторов были приведены в количественный вид с помощью процедуры оцифровки, т.е. путем присвоения их значениям некоторых числовых меток².

В таблице ниже (Таблица 16) приведена оцифровка ценообразующих факторов:

² И.Н. Анисимова, канд. физ.-мат. наук, Н.П. Баринов, канд. техн. наук, С.В. Грибовский, доктор экон. наук, Санкт-Петербург: «Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости»

Таблица 16

локация	хуже (по расстоянию до КАД)	1
	лучше (по расстоянию к КАД)	2
Наличие инженерных коммуникаций	нет	1
	есть	2
Наличие построек	нет	1
	есть	2

Для приведения к относительным показателям (нормирование) количественный признак «площадь» кодировался с помощью выражения (чем меньше площадь, тем выше удельный показатель стоимости):

$$KS_i = \text{МИН}(S1:S_n) / S_i$$

Метод линейной алгебры

Оцифрованные параметры объектов-аналогов были проанализированы с помощью метода весовых коэффициентов на основе нормирования расстояний в пространстве ценообразующих факторов, основанного на матричной алгебре.

Результатом подготовительного этапа для расчета является матрица М (матрица состояния), в которой построчно записаны характеристики объекта оценки (1-я строка) и объектов-аналогов (2-я - 7-я строки).

Для выделения элементов сравнения всех объектов недвижимости и измерения корректировок применена качественная методика - относительный сравнительный анализ. Таблица корректировок включает те корректировки, которые были внесены, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемыми объектами. В качестве единицы сравнения принята цена предложения по аренде за 1 кв. м в месяц.

Каждый объект аналог описывается некоторой совокупностью характеристик (X_{j1}, X_{j2}, X_{j3}, X_{j4}, ... X_{jn}) = X_j, Стоимость квадратного метра объекта-аналога является функцией этой совокупности:

$$V_j = f(X_j).$$

Аналогичным образом для оцениваемого объекта:

$$V_0 = f(X_0).$$

Совокупность характеристик объектов в общем случае образует n -мерное евклидово пространство характеристик объектов-аналогов и оцениваемого объекта, имеющих в нем свои координаты, которые представлены матрицей состояния:

$$M = \begin{pmatrix} X_{01}, X_{02}, X_{03}, X_{04}, \dots X_{0n} \\ X_{11}, X_{12}, X_{13}, X_{14}, \dots X_{1n} \\ \dots \dots \dots \\ X_{j1}, X_{j2}, X_{j3}, X_{j4}, \dots X_{jn} \\ X_{k1}, X_{k2}, X_{k3}, X_{k4}, \dots X_{kn} \end{pmatrix}$$

Далее матрица М преобразована в матрицу сравнения:

$$\Delta M = \begin{pmatrix} \Delta x_{01}, \Delta x_{02}, \Delta x_{03}, \Delta x_{04}, \dots, \Delta x_{0n} \\ \Delta x_{11}, \Delta x_{12}, \Delta x_{13}, \Delta x_{14}, \dots, \Delta x_{1n} \\ \dots \\ \Delta x_{j1}, \Delta x_{j2}, \Delta x_{j3}, \Delta x_{j4}, \dots, \Delta x_{jn} \\ \Delta x_{k1}, \Delta x_{k2}, \Delta x_{k3}, \Delta x_{k4}, \dots, \Delta x_{kn} \end{pmatrix}$$

где $\Delta x_{ji} = x_{ji} - x_{0i}$, $i=1, \dots, n$; $j=0, \dots, k$.

Каждый элемент матрицы сравнения характеризует отличие j -го объекта-аналога от оцениваемого объекта по i -й характеристике.

Для обеспечения единой размерности столбцов матрицы, каждый элемент матрицы нормируется по формуле:

$$\Delta m_{j\mu} = \frac{\Delta x_{j\mu}}{\sqrt{\sum_{j=1}^k (\Delta x_{j\mu})^2}}$$

Таким образом, получена центрированная нормированная матрица сравнения:

$$\Delta M = (\Delta m_{j\mu})_k^n$$

Данная матрица сравнений обладает следующим свойством:

$$\sum_{j=1}^k (\Delta m_{j\mu})^2 = 1$$

Каждому из объектов аналогов в полученном пространстве соответствует своя точка, удаленная от центра координат (от объекта оценки) на расстояние:

$$\sigma_j = \sqrt{\sum (\Delta m_{j\mu})^2}, (j=1, \dots, k).$$

Чем меньше величина σ_j , тем ближе j -й объект-аналог к оцениваемому объекту. То есть данная величина отражает меру близости аналога к оцениваемому объекту.

Каждой величине σ_j сопоставлена обратная ей величина:

$$\gamma_j = 1/\sigma_j$$

Обратная величина преобразуется в весовой коэффициент v_j объекта-аналога по формуле:

$$a_j = \frac{\gamma_j}{\sqrt{\sum_{j=1}^k \gamma_j^2}}$$

При этом вектор получаемых коэффициентов удовлетворяет условию нормирования:

$$\sum_{j=1}^k a_j^2 = 1$$

Полученная совокупность коэффициентов используется для определения стоимости удельного показателя оцениваемого объекта:

$$V_0 = \sum_{j=1}^k V_j \cdot w_j$$

Далее в табл. 14-20 приведены расчеты удельной стоимости Объекта оценки. Расчеты произведены с помощью программного продукта MS Excel.

Ценообразующие факторы

Таблица 17

Объект	Общая площадь, кв.м.	Локация	Коммуникации	Наличие построек	Стоимость с учетом корректировки, руб.
Объект оценки	0,96	1	2	2	?
Аналог 1	0,50	1	1	1	6 480
Аналог 2	0,42	2	2	2	9 000
Аналог 3	1,00	2	2	2	7 927
Аналог 4	0,47	1	2	2	8 377

Ценообразующие факторы с учетом нормирования

Таблица 18

Матрица	0,96	1	2	2
	0,50	1	1	1
	0,42	2	2	2
	1,00	2	2	2
	0,47	1	2	2
	0,96	1	2	2

Таблица 19

Матрица сравнений	-0,46	0,0	-1,0	-1,0
	-0,54	1,0	0,0	0,0
	0,04	1,0	0,0	0,0
	-0,49	0,0	0,0	0,0

Таблица 20

Сумма квадратов элементов по столбцам	0,74	2,00	1,00	1,00
---------------------------------------	------	------	------	------

Таблица 21

Корень суммы квадратов элементов по столбцам	0,86	1,41	1,00	1,00
--	------	------	------	------

Таблица 22

Нормированная матрица с контролем вычислений	-0,53	0,00	-1,00	-1,00
	-0,63	0,71	0,00	0,00
	0,05	0,71	0,00	0,00
	-0,57	0,00	0,00	0,00
сумма квадратов элементов по столбцам	1,00	1,00	1,00	1,00

Определение весовых коэффициентов и удельной стоимости

Таблица 23

Сумма квадратов по строкам (K)	Li=v(K)	p=1/Li	Vi=pi/Σp	Скорректированная стоимость, руб./кв.м., (с)	Вклад, (Vi*c)
2,28	1,51	0,66	0,14	6 480	877
0,90	0,95	1,06	0,22	9 000	1 944
0,50	0,71	1,41	0,29	7 927	2 285
0,32	0,57	1,76	0,36	8 377	3 019
Сумма	4,89	1,00		Стоимость, руб./кв. м	8 125
Стоимость объекта оценки, руб.					21 361 016

Таким образом, расчетная стоимость земельного участка составляет: 21 361 016 рублей.

Ниже представлена итоговая таблица расчета стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода (Таблица 24).

Таблица 24

Расчет стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	
Показатель	Значение показателя, руб.
Стоимость земельного участка, руб.	21 361 016
Стоимость офисного здания, руб.	3 743 227
Стоимость Объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.	25 104 243

Таким образом, в рамках затратного подхода расчетная величина стоимости оцениваемого объекта на дату оценки составляет 25 104 243 рубля.

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В этом разделе отчета сводятся воедино все результаты, полученные в ходе оценки, и принимает окончательное решение о рыночной стоимости объекта.

В рамках настоящего отчета расчет произведен с использованием единственного – затратного – подхода.

Таким образом, согласованная стоимость Объекта оценки соответствует результату, полученному в рамках затратного подхода.

Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 25

Критерий	Затратный подход
Стоимость по подходу, руб.	25 104 243
Вес подхода	100%
Согласованная величина стоимости, руб.	25 104 243

Полученная величина была скорректирована на затраты по сносу самовольных построек, находящихся на дату оценки на земельном участке.

Расчет стоимости сноса самовольных построек

Сносу подлежат: отдельно стоящее здание охраны, пристройка к офисному зданию и арочный ангар. Объемно-планировочные характеристики указанных объектов приведены в таблицы по результатам замеров самим Оценщиком с использованием лазерной рулетки Skil Xact 0530.

Снос зданий и сооружений выполняют путем поэлементной разборки всех конструкций здания с сохранением годных материалов или методом обрушения. Снос зданий и сооружений обрушением осуществляют экскаваторами с различным навесным оборудованием.

Все демонтажные работы проводятся по строго утвержденным регламентам в данной строительной сфере и на основании разрешительной документации, при этом полностью соблюдая последовательность операционных действий:

этап 1: оценка состояния постройки, разработка плана демонтажа, установка ограждений вокруг объекта;

этап 2: подготовка здания к сносу – отключение и извлечение инженерных коммуникаций, удаление напольных покрытий, окон и дверей;

этап 3: разрушение верхней части здания – кровли, крыши, перекрытий, мансард;

этап 4: разрушение средней части здания – стен, перегородок, несущих конструкций;

этап 5: разрушение нижней части здания – снос фундамента и подвального помещения;

этап 6: расчистка территории, вывоз строительного мусора и вторсырья с последующей их утилизацией.

Стоимость работ складывается из следующих показателей: тип, общая площадь, этажность, текущее состояние, плотность и местоположение строения; количество работников, нормативные трудозатраты, цена за аренду инструментов и оборудования.

Расчет стоимости сноса самовольных построек произведен методом сравнения рыночных данных по аналогичному виду работ – демонтаж зданий и сооружений методом обрушения.

В таблице ниже представлен список организаций, предлагающих такого рода услуги и расценки на них (Таблица 26).

Таблица 26

Наименование строительной организации	Наименование вида работ	Единица измерения	Стоимость работ, руб.	Источник информации
Строительная компания «Развитие»	Демонтаж зданий и сооружений кирпичных	куб. м	От 300	http://www.demolition.spb.ru/serv_price.php
Строительная компания «Демонтажник»	демонтаж газобетонного-кирпичного дома	куб. м	От 500	http://www.demounting.ru/price.php
ООО «ПЕТРОЭКОЛОГИЯ Северо-Запад»	Снос зданий, сооружений, демонтаж	куб. м	От 500	http://www.petroeco.ru/about/price/
«Геосила»	демонтаж газобетонного-кирпичного дома	куб. м	От 300	http://www.geosila.ru/price/snos_cena.html
Строительная компания «ПромПрогресс»	Снос зданий, демонтаж	куб. м	От 400	http://prom-progress.ru/demontazh_konstrukciy 8 тел. (812) 966-07-33
Среднее значение, руб./куб. м			400	

Далее в таблице приведен расчет объемов самовольных построек и затрат на их снос

Таблица 27

Размеры	В	L	H	
здание охраны	6	9	7	378
пристройка	6	9	9	486
ангар	18	30	6	3 240
Σ				4 104
Удельные затраты на снос, руб./куб. м				400
Суммарные затраты на снос, руб.				1 641 600

Таким образом рыночная стоимость Объекта оценки с учетом произведенной корректировки составляет 23 462 643 руб. (25 104 243 руб. - 1 641 600 руб.) или, округленно, 23 500 000 руб.

11.1. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость права пользования и владения по договору аренды земельным участком с кадастровым номером 78:13:0732601:2 общей площадью 2629 кв. м и находящегося на нем нежилого трехэтажного здания с кадастровым номером 78:13:0732601:11 общей площадью 270,1 кв. м, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Средняя ул., д. 9, лит. А., по состоянию на 15 августа 2015 года составляет **23 500 000 (двадцать три миллиона пятьсот тысяч) рублей**

Оценщик

Л.Н. Кондратьев

12. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ».
2. «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, №298, №299 (ФСО №, ФСО №2, ФСО №3).
3. «Гражданский кодекс Российской Федерации. Ч. 1; 2.
4. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М, «Маросейка», 2009.
5. Методический журнал «Вопросы оценки», Москва, РОО.
6. Методические рекомендации, опубликованные в бюллетене «Российский оценщик», подшивка за 1996 — 2001 гг., Москва, РОО.
7. Грибовский С.В., Сивец С.А. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», М, «Финансы и статистика», 2008.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ





ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 21
К ДОГОВОРУ №433-191-050137/14 ОТ «09» ИЮЛЯ 2014 Г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования №433-191-050137/14 от «09» июля 2014 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (далее – Страхователь)
Россия, 190000, Санкт-Петербург, пер. Гринцова, д. 5

СТРАХОВЩИК: ОСАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик)
117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.
Филиал ОСАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербурге
Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Песочная наб., д.40
тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08

ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: Кондратьев Лев Николаевич
Паспортные данные: 40 05 132819, 190М Выборгского р-на СПб, 15.01.2004

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: По Договору страхования страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Некоммерческим партнерством Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): С «15» июня 2014 года по «31» декабря 2015 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором.
Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом в течение Периода страхования

ФРАНШИЗА: По условиям Договора страхования франшиза не установлена

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА: Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: В соответствии с условиями Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»
От Страховщика

(Владельца Г.В., действующий на основании Доверенности передаточника №2793827-191/14 от 10.01.2014г.)





Некоммерческое партнерство
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ
саморегулируемая организация оценщиков

№ 0009 от 20 ноября 2009 года
в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков

190000, Санкт-Петербург, Россия, пер. Гриязова, д. 5, оф. 101
www.cpa-russia.org

phone/fax +7 (812) 334-69-02
info@cpa-russia.org

Выписка
из реестра саморегулируемой
организации оценщиков

от 30 ноября 2009 года №00290

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого
партнерства «Сообщество профессионалов оценки»
выдана по заявлению

Кондратьева Льва Николаевича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Кондратьев Лев Николаевич

является членом Некоммерческого партнерства
«Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в
реестр оценщиков 20 ноября 2009 года
за регистрационным № 0130.

Директор



Т.В. Каткова


МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации некоммерческой организации

Некоммерческое партнерство
«Сообщество профессионалов оценки»

(полное наименование некоммерческой организации, в том числе общественного объединения, политической партии, религиозной организации, торгово-промышленной палаты, отделения международной организации и иностранной некоммерческой неправительственной организации)

Запись о создании некоммерческой организации внесена в Единый государственный реестр юридических лиц * 05 * сентября 2007 г.

Управление Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу
(наименование органа, внесшего запись в Единый государственный реестр юридических лиц)

за основным государственным регистрационным номером:

1	0	7	7	8	0	0	0	2	7	5	3	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись о некоммерческой организации внесена в ведомственный реестр зарегистрированных некоммерческих организаций * 07 * сентября 2007 г.

Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области
(наименование органа, принявшего решение о государственной регистрации)

за учетным номером:

7	8	1	4	0	3	0	3	5	2
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись о внесении изменений в учредительные документы некоммерческой организации в связи с изменением ее наименования внесена в Единый государственный реестр юридических лиц * 09 * июня 2009 г.

Руководитель Управления
Министерства юстиции Российской Федерации
(должность уполномоченного лица органа,
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области
принявшего решение о государственной регистрации)


Потудин С.А.
(подпись)
Дата: 15 июня 2009 г.

1 Запись включается в свидетельство при государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы некоммерческой организации, связанных с изменением ее наименования. В этом случае в свидетельстве указывается новое наименование некоммерческой организации.

0001 / Информационно-правовые системы «Гарант» / СПб, 2008 / Проект «Ю»