

**ОТЧЕТ №001/2015**  
**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**  
встроенного нежилого помещения,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, пос. Стрельна,  
Санкт-Петербургское ш., д. 13, лит. А, пом. 1Н,  
кадастровый номер 78:40:19189:44:5:1

**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 №001/2015 от 16.03.2015 г., заключённого между ООО «Фрунзенское» в лице Конкурсного управляющего Кулешовой Анны Владимировны (Заказчик) и Индивидуальным предпринимателем Кондратьевым Львом Николаевичем (Оценщик), проведена оценка рыночной стоимости объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения общей площадью 138 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе., дом 13, литера А, помещение 1Н, кадастровый номер 78:40:19189:0:5:1 по состоянию на 05 июня 2015 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки 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 (Отчет) 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 встроенного нежилого помещения  
общей площадью 138 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Стрельна,  
Санкт-Петербургское шоссе., дом 13, литера А, помещение 1Н, кадастровый номер 78:40:19189:44:5:1  
по состоянию на 05 июня 2015 года составляет:  
11 600 000 (одиннадцать миллионов шестьсот тысяч) рублей**

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах Отчета. 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. Данные 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 .....	17
6.3. Позиционирование объекта оценки.....	18
6.4. Описание объекта оценки .....	18
7. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ .....	24
7.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации.....	24
7.2. Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга .....	27
8. АНАЛИЗ РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	29
8.1. Общая характеристика, тенденции и прогнозы .....	29
8.2. Анализ рынка помещений торгового назначения.....	32
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	37
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	39
10.1. Выбор и обоснование подходов к оценке .....	39
10.2. Сравнительный подход .....	40
10.3. Доходный подход .....	48

<b>11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>54</b>
<b>11.1. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки .....</b>	<b>54</b>
<b>12. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>55</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>56</b>

## 1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Таблица 1

I. Основные данные об объекте оценки	
Объект оценки	Встроенное нежилое помещение, кадастровый номер 78:40:19189:0:5:1
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе., дом 13, литера А, помещение 1Н
Общая площадь объекта оценки, кв.м	138
Занимаемый объектом оценки этаж	1-й
Этажность здания	5 этажей
Год постройки здания	Нет данных
Текущее использование объекта оценки	В состоянии ремонта
Текущее использование здания	Жилое
Текущее состояние здания	Хорошее
Износ объекта оценки (здания) в соответствии с технической документацией, %	Нет данных
Текущее состояние объекта оценки	Без отделки
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	Нет данных
Собственник объекта оценки (правообладатель)	Общество с ограниченной ответственностью «Ремонтно-строительное управление «Фрунзенское»
Основание возникновения права	Договор купли-продажи, дата нотариального удостоверения 15.05.2008, нот Козлов К.В., лицензия №324 от 10.05.1994, номер в реестре регистрации нотариальных действий 1657-ВП. Сделка зарегистрирована 02.06.2008 № 78-78-05/0006/2008-104
Сведения об обременениях	Ипотека в силу закона
II. Данные об отчете	
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Оцениваемые права	Право собственности
Дата осмотра объекта оценки	05.06.2015 г.
Дата оценки (дата проведения оценки)	05.05.2015 г.
Дата отчета (дата составления отчета)	26.05.2015 г.
Период проведения оценки	05.06.2015 г. – 26.05.2015 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 №001/2015 от 16.03.2015 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"> <li>– 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;</li> <li>– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;</li> <li>– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;</li> <li>– Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный согласно Приказу Минэкономразвития №611 от 25.09. 2014 г.;</li> <li>– 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.</li> </ul>

<b>III. Дополнительные сведения об объекте оценки</b>		
Обеспеченность объекта оценки инженерной инфраструктурой	электроснабжение	имеется
	водоснабжение	имеется
	отопление	имеется
	канализация	имеется
Площадь объекта оценки	Несоответствие параметров объекта оценки в предоставленных Заказчиком документах: <ul style="list-style-type: none"> <li>– В свидетельстве о государственной регистрации права Управления Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 02.06.2008 указана общая площадь оцениваемого помещения - 138 кв.м</li> <li>– В кадастровом паспорте Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга от 09.07.2008 г. (на основании данных ПИБ Петродворцового района филиала ГУП «ГУИОН») указана общая площадь оцениваемого помещения - 133,8 кв.м</li> </ul>	
<b>IV. Данные об оценщике</b>		
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@сра-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.	
<b>V. Данные о заказчике оценки</b>		
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.	
<b>VI. Перечень документов, предоставленных заказчиком</b>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Копия Свидетельства о государственной регистрации права серия 78-АГ №237337 от 02.06.2008 г.;</li> <li>2. Копия кадастрового паспорта КЗРиЗ Санкт-Петербурга от 22.07.2008 г.;</li> <li>3. Копия Технического паспорта на встроенное помещение Филиала ГУП ГУИОН ПИБ Петродворцового района от 09.07.2008 г.</li> </ol>		
<b>VII. Основные данные и предпосылки, используемые в расчете</b>		
Особые условия и допущения, принятые Оценщиком	см. раздел 2. Особые допущения и ограничения	
Наиболее эффективное использование объекта оценки	Многофункциональное	
Затратный подход, руб.	Не использовался	
<b>VIII. Результаты расчетов</b>		
Затратный подход, руб.	Не использовался	
Доходный подход, руб.	13 549 091	
Сравнительный подход, руб.	10 068 348	
Согласованная стоимость, руб.	11 608 094	
<b>IX. Итоговая величина стоимости объекта оценки</b>		
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	11 600 000	

## **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 №001/2015 от 16.03.2015 г. на оценку объекта оценки между ООО «PCY «Фрунзенское» и Индивидуальным предпринимателем Кондратьевым Львом Николаевичем, представлена в Приложении Отчета.

### 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 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 оценки 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, ни страновая экономическая политика, ни региональная - не претерпят резких изменений.

12. Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта. Оценщики не могут гарантировать, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

#### **4.2. Особые допущения и ограничения**

1. Согласно заданию на оценку в качестве оцениваемых прав указано только право собственности на нежилое помещение, при этом в задании не отражено требование оценить права на земельный участок, относящийся к оцениваемому помещению. 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 объекта оценки учитывает право собственности на помещение и на ту часть земельного участка, которая относится к объекту оценки и необходима для его использования.

2. Параметры объекта оценки приняты согласно данным Свидетельства о государственной регистрации права Управления Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 02.06.2008: площадь помещения - 138 кв.м, кадастровый номер - 78:40:19189:0:5:1.

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

4. 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; дата определения стоимости: 05 июня 2015 года; дата составления отчета: 26 июня 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 №001/2015 от 16.03.2015 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. Данные об Оценщике

Таблица 4

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;
- 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;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным согласно Приказу Минэкономразвития №611 от 25 сентября 2014 г.;
- 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 настоящем отчете понятия, термины и определения соответствуют положениям Федеральных стандартов (ФСО №1, № 2,, №3).

*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:

- 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.

*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.

*Объект оценки* – имущество, предъявляемое к оценке.

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

*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.

*Коэффициент (ставка) капитализации* – коэффициент, отражающий взаимосвязь между наиболее типичным доходом года оценки и рыночной стоимостью актива.

*Метод оценки* - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Согласование результата оценки* – получение итоговой оценки имущества 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.

*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.

*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.

*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* - на данном этапе была проведена идентификация объекта оценки, изучена информация, предоставленная Заказчиком, определены основные характеристики объекта.
- b) Сбор общих данных и их анализ - на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость.
- 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) Сбор данных путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам сделок и предложений по аналогичным объектам.
- f) Применение основных подходов к оценке объекта. 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 Свидетельства о государственной регистрации права серия 78-АГ №237337 от 02.06.2008 г.;
  - Копия кадастрового паспорта КЗРиЗ Санкт-Петербурга от 22.07.2008 г.;
  - Копия Технического паспорта на встроенное помещение Филиала ГУП ГУИОН ПИБ Петродворцового района от 09.07.2008 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](http://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

Объектом оценки является нежилое встроенное помещение многофункционального назначения площадью 138 кв. м, расположенное в жилом пятиэтажном здании по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д.13, литер А, помещение 1Н.

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 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 осмотра.

### 6.1. Описание местоположения Объекта оценки

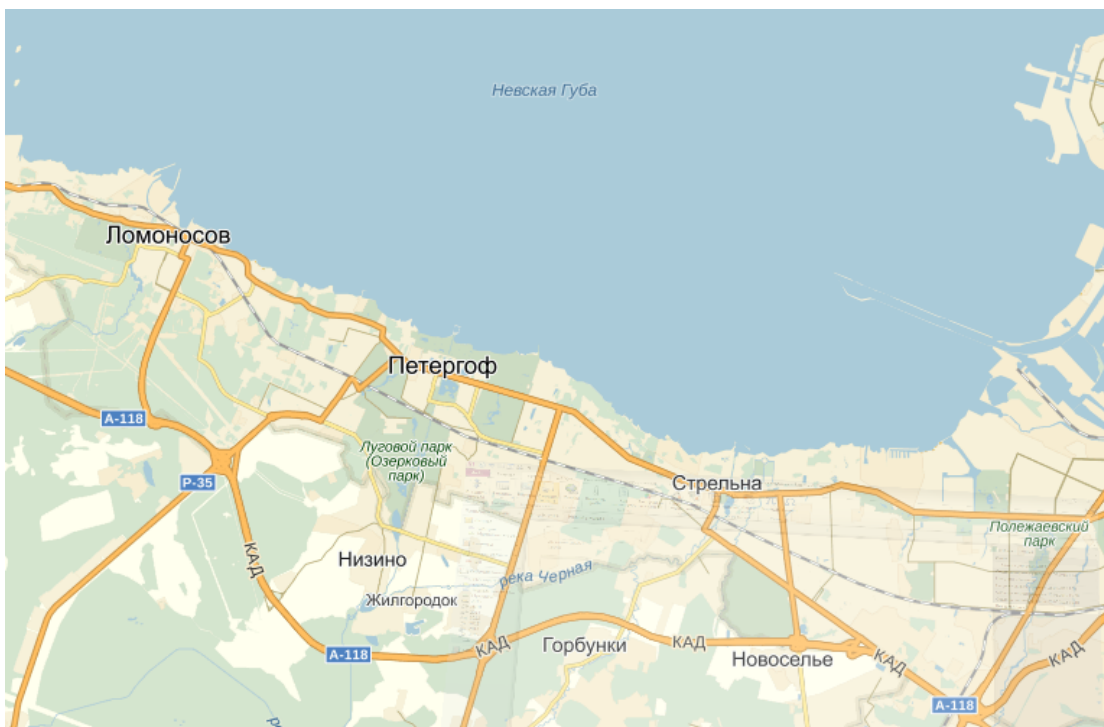
В соответствии с существующим административно-территориальным делением объект оценки расположен в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга.

#### Границы района

На севере – акватория Финского залива

На юге и западе – Ломоносовский район Ленинградской области

На востоке – Красносельский административный район.



Петродворцовый район



### Общая информация

Петродворцовый район входит в число 18 районов Санкт-Петербурга и находится на расстоянии 30 км от центра Санкт-Петербурга. Район занимает основную часть южного побережья Финского залива и вытянут вдоль Балтийской железной дороги и Петергофского шоссе. Протяженность района составляет 32,5 км. Площадь - 109 кв. км. В состав Петродворцового района входят три территории – г. Петергоф, г. Ломоносов, пос. Стрельна.

Петродворцовый район Санкт-Петербурга включает в себя три города: Ломоносов (до 1948 г. - Ораниенбаум), Стрельну и Петергоф. В связи с развернувшимся масштабным строительством, этот район становится одним из престижных мест для жизни. Так как исторически он являлся своеобразным «парадным въездом» в столицу, а территориально находится южнее и вдали от промышленных зон центральных районов СПб.

### Транспорт

Главная транспортная магистраль района – Санкт-Петербургское шоссе. Кроме того, есть крупные транспортные артерии: Петергофское, Ломоносовское и Ропшское шоссе. Недалеко расположена КАД. Район пересекает правительственная трасса, так как здесь находится Резиденция Президента Российской Федерации (Константиновский Дворец).

Транспортную доступность района можно охарактеризовать как хорошую.

По данным Петростата по состоянию на 01.01.2015 численность населения, проживающего на территории Петродворцового района, составляет 133,7 тыс. человек, в том числе дети в возрасте от 1 года до 3-х лет – 2,8 тыс. человек, в возрасте от 3 до 7 лет – 4,7 тыс. человек, школьного возраста – 11,6 тыс. человек; пенсионеры – 33,0 тыс. человек; трудоспособное население – 82,3 тыс. человек.

### Промышленность района

Основные предприятия района: ОАО «б1 БТРЗ», ЗАО «Биокад», ООО «БСХ Бытовые приборы», ООО «Севзапканат», ОАО «Производственная фирма «КМТ», ОАО «НИИ Мортеплотехники», ФГУ НПП «Полярная морская геологоразведочная экспедиция», ООО «Федеральная трубная компания РОСТР», ООО «МеталлДизайн».

Петродворцовый район также является научным и образовательным центром Петербурга. Здесь расположены учебно-научный комплекс СПбГУ (четыре естественно-научных факультета), восемь НИИ, Военно-морской институт радиоэлектроники имени проф. Попова, Морская академия им. адмирала Макарова и другие научные и учебные заведения.

### Экология района

Экологическая обстановка в районе благополучная. Более 30% пространства занимают зеленые насаждения – парки и скверы.

На территории Петродворцового района находятся: Санаторий «Петродворец», Детский туберкулезный санаторий «Петродворец»; Восстановительный центр детской ортопедии и травматологии «Огонек».

### Жилая недвижимость

Большую часть жилищного фонда района составляют малоэтажные постройки. Среди пригородных районов Петродворцовый занимает второе место (после Курортного) по количеству одноэтажных жилых домов. Многоквартирная застройка в основном сосредоточена в трех крупных поселениях района – поселке

Стрельна, городах Петродворце и Ломоносове. После объявления о размещении резиденции главы государства, в Стрельне оживилось элитное строительство. Стали появляться проекты по возведению жилья повышенной комфортности, объектов туристической инфраструктуры.

По данным Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости», средняя цена предложения жилплощади в Петродворцовом районе ниже среднегородского показателя. Рынок жилья Петродворцового района – локальный. Квартиры здесь в основном пользуются спросом только у самих жителей района.

Коттеджное строительство в Петродворцовом районе еще пять лет назад было развито слабо. Сегодня ситуация иная. Центр средоточия коттеджного домостроения – в Стрельне, Петродворце и их окрестностях. Большая часть возводимых здесь коттеджных поселков – элитного класса

#### Социальная инфраструктура

Сеть образовательных учреждений Петродворцового района составляет 20 школ (две гимназии, одна школа с углубленным изучением английского языка, школа-интернат для детей с нарушениями опорно-двигательного аппарата, коррекционная школа, 15 общеобразовательных школ), 30 детских садов, четыре учреждения дополнительного образования детей, информационно-методический центр и психолого-педагогический медико-социальный центр.

Медицинскую помощь в Петродворцовом районе оказывают: СПб ГБУЗ «Николаевская больница» с филиалом в Старом Петергофе, три амбулаторно-поликлинических учреждения - ГБУЗ «Городская поликлиника № 64», СПб ГБУЗ «Детская городская поликлиника № 67» с филиалом в Старом Петергофе, СПб ГБУЗ «Городская поликлиника № 122»; СПб ГБУЗ «Станция скорой медицинской помощи».

Систему учреждений культуры района формируют десять государственных учреждений: централизованная библиотечная система, объединяющая девять библиотек; шесть образовательных учреждений (две школы искусств, три детских музыкальных школы, одна детская художественная школа); два культурно-досуговых учреждения (Культурный центр «Каскад», Ломоносовский городской дом культуры); Краеведческий музей.

В состав Санкт-Петербургского государственного учреждения «Подростково-молодежный центр Петродворцового района» входят десять подростково-молодежных клубов.

#### Коммерческая недвижимость

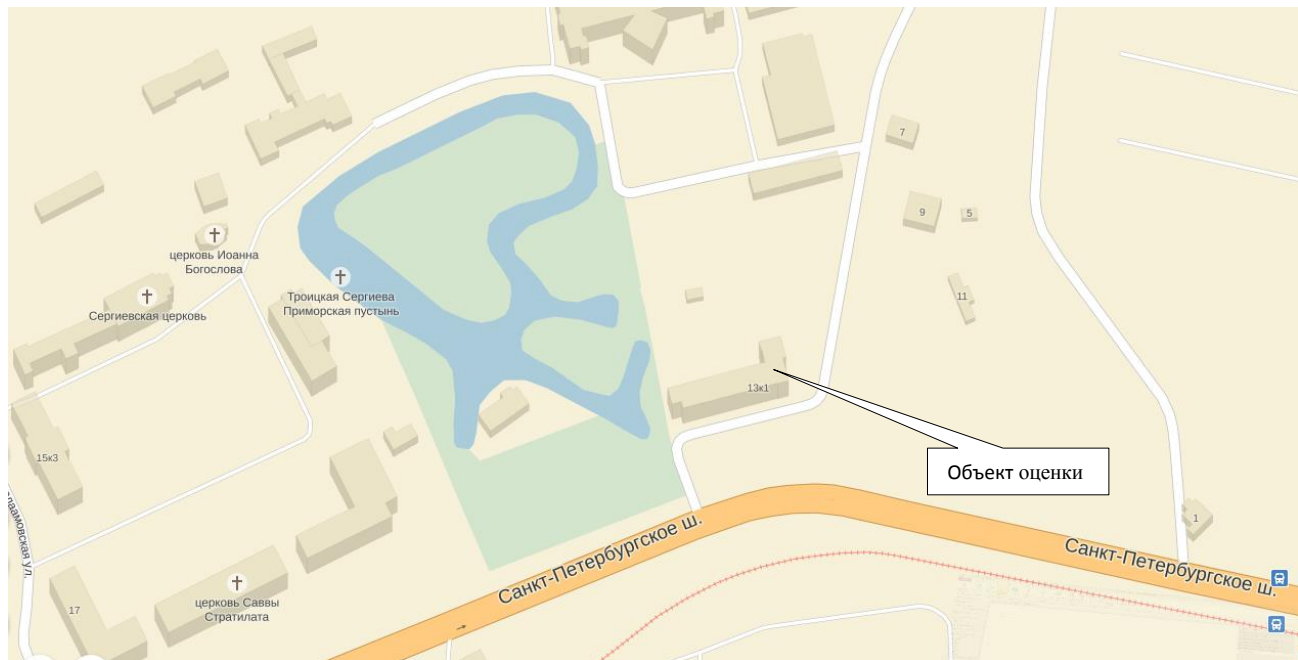
Рынок коммерческой недвижимости Петродворцового района развит слабо, хотя потенциально интересен для реализации гостиничных, санаторно-курортных, выставочных и развлекательных проектов высокого уровня.

#### **Выводы**

1. Объект оценки расположен в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга.
2. Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую.
3. Состояние экологии Петродворцового района можно охарактеризовать как удовлетворительное.
4. Социальная инфраструктура Петродворцового района может быть охарактеризована как сформировавшаяся и хорошо развитая.

#### **6.2. Локальное местоположение Объекта оценки**

Ниже представлен фрагмент карты с обозначенным на ней объектом оценки.



Объект оценки располагается в пос. Стрельна Петродворцового района Санкт-Петербурга в зоне жилой, общественно-деловой застройки. На противоположной стороне Санкт-Петербургского шоссе расположены два гипермаркета: «Лента» и «К-Раута».

Транспортная доступность к объекту оценки хорошая. Санкт-Петербургское шоссе, рядом с которым расположен объект оценки, является крупнейшей транспортной магистралью района. Проходимость и Интенсивность транспортного потока близи объекта оценки достаточно высокая, «проходимость» – низкая.

### 6.3. 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 характеристик оцениваемый объект недвижимости позиционируется на рынке недвижимости как встроенное помещение коммерческого назначения. Вид использования определен в главе 9 Отчета «Анализ наиболее эффективного использования».

### 6.4. Описание объекта оценки

Таблица 5

Характеристика	Описание / значение
Дата осмотра	05.06.2015 года
Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе., дом 13, литера А, помещение 1Н
<b>Описание здания</b>	
Общая характеристика	Жилой дом сталинской постройки
Год реконструкции	2011 г. – 2012 г.
Этажность	5
Фундамент	Бутовый ленточный
Стены	Кирпичные, оштукатурены и окрашены
Перегородки	Деревянные

Перекрытия	Деревянные утепленные
Крыша	Оцинкованное железо
Состояние здания	Хорошее
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- электросети: скрытая проводка</li> <li>- водоснабжение: от городской сети</li> <li>- отопление: центральное</li> <li>- канализация: сброс в городскую сеть</li> <li>- вентиляция: естественная</li> </ul>
Подъездные пути	Асфальтовое покрытие в хорошем состоянии
Возможность подъезда к зданию	с Петербургского шоссе
Наличие парковки	Открытая парковка по периметру здания до 40 мест
<b>Описание Объекта оценки</b>	
Общая характеристика	Нежилое
Занимаемые этажи	1-й
Количество и типы входов	2 – общих с улицы, 1 - общий со двора
Ориентация окон	На Санкт-Петербургское ш., во двор
Общая площадь	138 кв. м
Высота потолков	3,3 м
Текущее использование	Не используется (в состоянии ремонта)
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- электроосвещение</li> <li>- водоснабжение</li> <li>- отопление</li> <li>- канализация</li> <li>- система вентиляции</li> </ul>

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

Таблица 6

<b>Описание состояния объекта оценки</b>	
Характеристика	Описание / значение
Полы	бетонная стяжка
Потолок	гипсокартон
Стены	штукатурка, гипсокартон
Окна и двери	стеклопакеты
Дверные проемы	Входная дверь – металлическая, межкомнатных - нет

Ниже представлены фотографии Объекта оценки.



1. Фасад здания



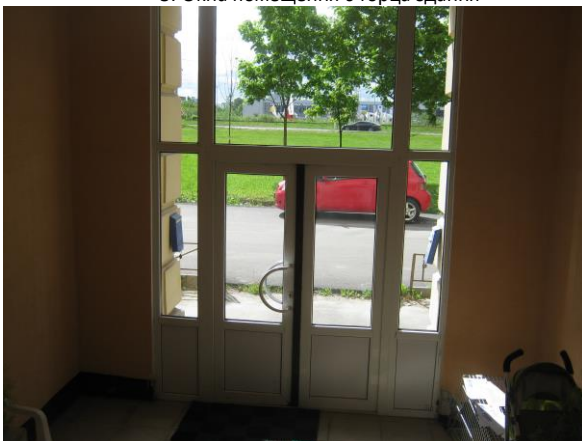
2. Номер дома



3. Окна помещения с торца здания



4. Дворовая территория



5. Общий вход с улицы



6. Вид из окна помещения на Санкт-Петербургское шоссе





7. Окружение объекта оценки



8. Выезд на Санкт-Петербургское шоссе



9. Общий вход с торца здания



10. Лестничное пространство



11. Состояние отделки подъезда



12. Вход со двора



13. Типичные для всего помещения стеклопакеты



14. Типичные для всего помещения радиаторы отопления



15. Типичное состояние отделки стен и потолка



16. Типичные дверные проемы



17. Газовое оборудование



18. Газовое оборудование



19. Входная дверь снаружи



20. Входная дверь изнутри

**Выводы:**

- Объект оценки, встроенное нежилое помещение общей площадью 138 кв. м, расположено в пос. Стрельна, Санкт-Петербургское ш, 13;
- Оцениваемое помещение находится на 1-м этаже 5-ти этажного жилого здания сталинской постройки; имеет два общих входа с улицы и один общий - со двора.
- Высота потолка – 3,30 м;
- На дату оценки Объект оценки не используется, так как находится в состоянии ремонта.



## 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 по итогам 1 квартала 2015 г., социально-экономические показатели развития Санкт-Петербурга и Ленинградской области за аналогичный период.

### 7.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

#### ВВП

Данные за март текущего года показали углубление спада экономики. По оценке Минэкономразвития России, ВВП с исключением сезонного и календарного фактора сократился в марте на 1,0% после снижения на 0,3% в феврале. Объем ВВП к марту прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 3,4 процента.

#### Инвестиции

Неопределенность экономической ситуации является также доминирующим фактором, сдерживающим инвестиционную активность. Согласно данным Росстата, квартальная динамика инвестиций в основной капитал в течение всего 2014 года и в I квартале 2015 г. остается отрицательной, причем по итогам января-марта 2015 г. было зафиксировано максимальное снижение инвестиций – на 6,0% в годовом исчислении. В марте сокращение инвестиций составило 5,3% к марту 2014 года.

#### Промышленное производство

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленному производству в целом после роста производства в декабре, в январе-феврале рост сократился, а в марте возобновился, составив 0,3 процента. В добыче полезных ископаемых в марте сокращение замедлилось до -0,2 против -0,6% в феврале. В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после сокращения в декабре-феврале, в марте восстановился рост – на 0,4 процента. В обрабатывающих производствах после сокращения в январе-феврале, в марте рост восстановился и составил 0,4 процента

#### Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства в январе-марте 2015 г. в хозяйствах всех категорий в действующих ценах, по предварительным данным, составил 540,9 млрд. рублей, или 103,5% к соответствующему периоду предыдущего года.

#### Строительство

В значительной степени падение инвестиций проявилось в строительстве. За январь – март 2015 г. объем работ по виду деятельности «Строительство» сократился на 4,7% к аналогичному периоду прошлого года. В марте снижение составило 6,7% и было максимальным с июня 2014 года. На этом фоне продолжается значительный рост жилищного строительства. Ввод жилья выросли с начала года на 32,8%, в том числе в марте на 24,4% к соответствующему периоду 2014 года. При этом с начала 2014 года ускорился рост ввода в действие жилых домов: прирост составил в январе 2014 года относительно января 2013 года 29,1%, в феврале и марте 40,8% и 25,6%, соответственно. По итогам I квартала 2014 года прирост составил 31,0% к соответствующему периоду прошлого года.

### Потребительский рынок

В результате снижения реальных располагаемых денежных доходов населения, падения уровня заработных плат, роста цен и перехода домашних хозяйств на сберегательную модель поведения с начала 2015 года наблюдается снижение динамики оборота в сфере торговли и услуг.

По данным Ромир в марте россияне стали тратить на товары повседневного спроса заметно больше, чем было в феврале и январе. В марте 2015 года повседневные потребительские расходы граждан выросли почти на 16% по сравнению с февралем текущего года и на 13% по сравнению с январем. В годовом выражении рост составил 15,4%.

По предварительной оценке Росстата, объем денежных доходов населения в январе - марте 2015 г. составил 11052,2 млрд. рублей с ростом относительно I квартала 2014 г. на 13,1 процента. Объем денежных расходов и сбережений по сравнению с 2014 годом вырос на 18,3 % и составил 11756,0 млрд. рублей. При этом денежные расходы и сбережения населения превышали его доходы в течение всех 3 месяцев текущего года.

### Экспорт и импорт товаров

Экспорт товаров в марте 2015 г., по оценке, составил 29,9 млрд. долл. США (63,7% к марту 2014 г. и 102,6% к февралю 2015 года). Импорт товаров в марте текущего года, по оценке, составил 18,2 млрд. долл. США (66,4% к марту 2014 г. и 116,8% к февралю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в марте 2015 г., по оценке, составило 11,8 млрд. долл. США, относительно марта 2014 г. снизилось на 40,1 процента.

### Инфляция

В марте 2015 г. потребительская инфляция снизилась до 1,2% с 2,2% в феврале, с начала года она составила 7,4% (в марте 2014 г. – 1,0%, с начала года – 2,3%), за годовой период рост продолжился (16,9% к марту 2014 года).

После значительного роста цен в первые два месяца года (2,2% в феврале и 3,9% в январе) темп инфляции в марте замедлился в два-три раза, на что основное влияние оказали значительное укрепление обменного курса рубля с середины февраля (к концу рубль укрепился на 12%) и охлаждение потребительского спроса вследствие снижения реальных доходов, роста склонности к сбережениям на фоне кризиса, снижения потребительского кредита.

За январь-март инфляция составила 7,4% (годом ранее – 2,3%), что стало самым высоким показателем с 1999 года. Вместе с тем в годовом выражении рост инфляции в марте замедлился до 16,9% после роста в январе-феврале. При этом вклад влияния девальвации рубля, произошедшей с конца 2014 года (8,8-8,9 п. п.), достиг пика и в дальнейшем будет снижаться.

### Рынок труда и денежные доходы населения

По итогам обследования населения по проблемам занятости численность экономически активного населения в I квартале 2015 г. составила 76,0 млн. человек. Численность занятых в экономике - 71,6 млн. человек.

Уровень общей безработицы в течение I квартала 2015 г. ожидаемо увеличился с 5,1% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора) в январе до 5,5% в марте. В среднем за I квартал безработица составила 5,3% экономически активного населения, что хотя и выше уровня прошлого года, но пока безработица не носит массового характера.

Начавшееся в конце 2014 года сокращение спроса на труд продолжилось и в I квартале 2015 года. По состоянию на конец марта 2015 г. в базе данных органов службы занятости было 1,2 млн. вакантных рабочих мест против почти 2 млн. в октябре 2014 года.

Среднемесячная начисленная заработная плата в марте 2015 г., по предварительным данным, составила 33205 рублей и по сравнению с мартом 2014 г. выросла на 6,1 процента. В целом за I квартал текущего года номинальная начисленная заработная плата по оценке составила 31800 рублей (прирост относительно прошлого года – 6,5 процента). Темпы роста номинальной начисленной заработной платы в I квартале текущего года были ниже уровня инфляции. В результате реальная заработная плата в I квартале относительно аналогичного периода прошлого года снизилась на 8,3 процента.

#### Федеральный бюджет

Дефицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-марте текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 813,42 млрд. руб., или 5% ВВП против профицита в размере 175,73 млрд. руб. (1,1% ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 3436,82 млрд. руб., или 21,1% ВВП (3521,42 млрд. руб., или 22,8% ВВП в январе-марте 2014 года), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 4250,24 млрд. руб., или 26,05% ВВП против 3345,69 млрд. руб. (21,6% ВВП) за первые три месяца предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 4087,83 млрд. руб., или 25,1% ВВП (3212,81 млрд. руб., или 20,8% ВВП в январе-марте 2014 года), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 162,31 млрд. руб., или 1% ВВП против 132,88 млрд. руб., или 0,86% ВВП в январе-марте годом ранее.

Совокупный объем государственного долга составил по состоянию на 1 апреля 10113,23 млрд. руб., уменьшившись за март на 371,65 млрд. руб., или на 3,5%, а в целом за январь-март текущего года - на 185,89 млрд. руб., или 1,8%. В структуре государственного долга на 1 апреля внешний долг составил 30,9% (31,7% - на 1 марта и 29,7% - на 1 января), внутренний долг – 69,1% (68,3% и 70,3% соответственно).

#### Финансовый рынок

На улучшение конъюнктуры валютного рынка также оказало влияние значительное снижение спроса населения на наличную иностранную валюту. По итогам I квартала текущего года официальный курс доллара США к рублю повысился на 2,5%, до 57,6500 руб. за доллар на 01.04.2015, курс евро к рублю снизился на 9,2%, до 62,0487 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины уменьшилась на 3,4%, до 59,6294 рубля.

#### Рынок ценных бумаг

В I квартале текущего года вследствие стабилизации инфляционных ожиданий, уменьшения волатильности курса рубля и снижения ставок денежного рынка конъюнктура рынка государственных ценных бумаг улучшилась по сравнению с IV кварталом 2014 года.

Доходность ОФЗ (индекс RGBEY4) на вторичном рынке к концу марта 2015 г. снизилась относительно конца декабря 2014 г. на 219 базисных пунктов и составила 12,17% годовых, вернувшись к уровню начала декабря 2014 года. При этом среднее за I квартал 2015 г. значение доходности ОФЗ превысило аналогичный показатель IV квартала 2014 г. на 257 б.п., составив 13,63% годовых.

На фондовых рынках Еврозоны в целом прослеживается восходящий тренд, вызванный ослаблением евро к доллару, снижением уровня безработицы, запуском ЕЦБ программы количественного смягчения и падением цен на нефть

Российские индексы РТС и ММВБ показали доходность 15,65% и 13,27% соответственно. Объем торгов акциями на Московской бирже за I квартал 2015 г. составил 11597,55 млрд. рублей.

В I квартале 2015 г. отмечался рост капитализации крупнейших российских компаний.

#### Динамика денежно-кредитных показателей

Совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и физическим лицам за март уменьшился на 1,6% (на 0,3% с исключением влияния изменения валютного курса), до 40572,4 млрд. рублей. При этом объем кредитов нефинансовым организациям сократился на 1,6% (не изменился с исключением влияния) и составил 29631,6 млрд. руб.; объем кредитов физическим лицам уменьшился на 1,3% (на 1,2%), до 10940,8 млрд. рублей. В целом за январь-март совокупный объем кредитов нефинансовым организациям и населению сократился на 0,7% (на 1,7% с исключением влияния изменения валютного курса), кредиты нефинансовым организациям возросли на 0,3% (сократились на 1% с исключением влияния); кредиты физическим лицам – уменьшились на 3,4% (на 3,5 процента).

#### Финансы предприятий реального сектора экономики

В январе-феврале 2015 г. отмечается снижение темпов промышленного производства. Индекс промышленного производства в январе-феврале 2015 г. составил 99,6% к январю - февралю 2014 г. (при этом по отношению к январю 2015 г. индекс промышленного производства составил 99,2%). С исключением сезонной и календарной составляющих объем промышленного производства в феврале 2015 г. снизился на 0,8% по отношению к январю 2015 года.

### **7.2. Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга**

#### Промышленное производство

Объем промышленного производства сократился по сравнению с январем-апрелем 2014 года в Санкт-Петербурге на 7,7% против 6,3% годом ранее, в Ленинградской области – на 1,6%, тогда как в январе-марте 2014 года наблюдался прирост на 2,3%.

Снижение объемов в промышленности Санкт-Петербурга и Ленинградской области, было обусловлено уменьшением выпуска продукции обрабатывающих производств на 9,9% и 2,5% соответственно.

#### Строительство

В январе-марте 2015 отмечалось снижение объемов работ по виду деятельности «строительство». Организаниями Санкт-Петербурга выполнено работ на 73,2 млрд. руб., что на 5,4% меньше, чем в аналогичном периоде 2014 года, в Ленинградской области – на 15,3 млрд. руб., на 9,3% меньше.

В 1 квартале 2015 года в Санкт-Петербурге было введено 1 млн. кв. м общей площади, что на 6% выше, чем в аналогичном периоде 2014 года.

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 январе-феврале 2015 года составил 17,8 млрд. рублей или 104,6% к уровню января-марта 2014 года (годом ранее -100%).

#### Транспорт и связь

Снижение объемов перевозок грузов, отмечавшиеся в Санкт-Петербурге в конце 2014 года, в I квартале 2015 года сменилось заметным ростом на 11,2%.

В Ленинградской области объем перевозок грузов вырос на 16,2% по сравнению с I кварталом 2014 года, что произошло за счет увеличения перевозок на автомобильном транспорте на 16,4%.

### Потребительские цены

В I квартале 2015 года индекс потребительских цен в Санкт-Петербурге составил 108,4%, в Ленинградской области – 107,7%.

Рост цен на продовольственные товары в Санкт-Петербурге составил 112,3%, в Ленинградской области – 111,6%. На непродовольственные товары рост цен в Санкт-Петербурге составил 108,3 %, в Ленинградской области – 107,1%.

### Потребительский рынок

В I квартале 2015 года впервые за последние 3 года в Санкт-Петербурге и Ленинградской области отмечалось снижение оборота розничной торговли. Населению в Санкт-Петербурге продано товаров на 238,0 млрд. руб., что с учетом индекса потребительских цен на 12,4% меньше, чем в I квартале 2014 года., в Ленинградской области – 67,7 млрд. руб. – на 6,1% меньше.

В структуре оборота розничной торговли по-прежнему преобладали непродовольственные товары- 61% (в январе-марте 2014 года – 65%), в области их доля составляла 50%, против 54% в январе-марте 2014 года.

### Финансы

В Санкт-Петербурге за январь-февраль 2015 года допустили убыток 28% организаций, их число по сравнению с аналогичным периодом 2014 года уменьшилось на 3,2%, а общий размер убытка возрос в 1,8 раза. При этом сальдированный финансовый результат уменьшился на 35,2% и составил 14 млрд. руб.

В Ленинградской области доля убыточных организаций на 1 марта 2015 года составила 38%. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года количество убыточных организаций уменьшилось на 5,1%, общий размер убытка – на 11,9%. Сальдированный финансовый результат составил 11 млрд. руб.

### Уровень жизни населения

Реальные денежные доходы населения с учетом индекса потребительских цен в январе – феврале 2015 года в Санкт-Петербурге снизились на 3,7% по сравнению с аналогичным периодом 2014 года, в Ленинградской области – на 2,7%.

В январе-феврале 2015 года сохранился рост номинальной заработной платы. Темпы ее роста по сравнению с январем-февралем 2014 года составили в Санкт-Петербурге 11,2%, в Ленинградской области- 110,8%.

Реальная заработная плата в январе – феврале 2015 года сократилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года в Санкт-Петербурге на 6,2%, в Ленинградской области – на 4,9% против прироста в аналогичном периоде прошлого года, соответственно, на 4,8% и 3,0%

В марте 2015 года, как и год назад, уровень зарегистрированной безработицы в городе и области был ниже среднероссийского (1,3%) и составил на конец 2015 года в Санкт-Петербурге 0,4%, в Ленинградской области – 0,5% экономически активного населения.

### Демография

По предварительной оценке, численность постоянного населения на 1 марта 2015 года составила в Санкт-Петербурге 5 млн. 191 тыс. человек, в Ленинградской области - 1 млн. 766 тыс. человек.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

### 8.1. Общая характеристика, тенденции и прогнозы

2014 год характеризовался замедлением темпов роста ценовых показателей, однако к концу года наметился рост уровня арендных ставок и цен практически во всех сегментах рынка встроенных помещений (исключение составил сегмент аренды производственно-складских площадей, где было зафиксировано снижение уровня арендных ставок в пределах инфляции).

В 1 кв. 2015 года изменения ценовых показателей проявили неоднозначный характер: снижение арендных ставок и цен на встроенные торговые помещения, незначительный рост арендных ставок и цен на встроенные помещения производственно-складского назначения, рост арендных ставок и снижение цен на встроенные офисные помещения.

1 квартал 2015 года на рынке встроенных помещений во многом отразил общие тенденции, зафиксированные по итогам 2014 года: усиление борьбы за арендатора, увеличение числа вакантных площадей и ротации, закрытие торговых точек и офисов в центральных коридорах Санкт-Петербурга, переход на рублевую ставку, а также предоставление скидок на ставки в валюте или кратковременной фиксации валютного курса.

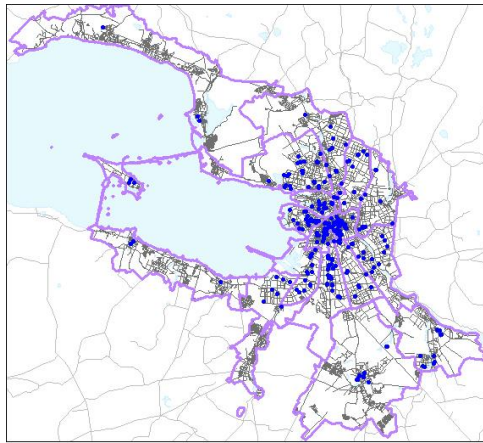
По данным компании Colliers International 1 квартал 2015 года демонстрировал достаточно высокий спрос не на аренду, а на покупку коммерческих площадей, причем особой популярностью пользовались качественные помещения в основных торговых коридорах.

Одной из новых тенденций, проявившихся в сегменте стрит-ритейла в 1 квартале 2015 года, стало появление работы по схеме «процент с товарооборота». Еще одной тенденцией последнего времени и предположительно ближайшего будущего станет массовый выход на петербургский рынок стрит-ритейла московских инвесторов.

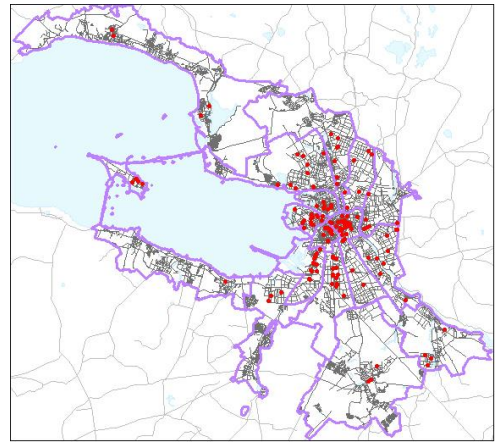
По данным крупных аналитиков рынка коммерческой недвижимости, объем вакантных площадей в стрит-ритейле находится на уровне от 5-7% (NAI Besag) до 10-25% (ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate). По данным NAI Besag, в центральных локациях этот уровень не превышает 5%, на периферии – 7% (в редких случаях 8-10%).

Средний срок экспозиции помещений в сегменте стрит-ритейл в 1 квартале 2015 года также увеличился: в среднем 2-4 месяца против 1-2 месяцев в 2014 году. Срок экспозиции помещений, предлагаемых по завышенным ставкам, может составлять от 4 до 6 месяцев и выше.

Наибольший удельный вес по предложению встроенных помещений по результатам мониторинга рынка коммерческой недвижимости ГУИОН (как для аренды, так и для продажи) в 1 квартале 2015 года занимали Центральный (около 17% от общего количества предложения), Василеостровский (10%), Московский (9%) и Адмиралтейский (8%) районы Санкт-Петербурга (рисунок 1.1).



Аренда



Продажа

Рисунок 1.1. Распределение объектов аренды и продажи встроенных помещений по территории Санкт-Петербурга (мониторинг - 1 квартал 2015 года)

Кроме того, идет активная ротация арендаторов торговой недвижимости, которая, по данным компании Colliers International, в 1 квартале 2015 года составила 20%, особенно данный процесс заметен в зоне влияния станций метрополитена. Собственники помещений около метро проводят оптимизацию торговых залов, разделяя большие площади на более мелкие и сдавая их по отдельности, например, встроенное помещение площадью 500 кв.м делится на 2-3 площадью 250-150 кв.м. Наиболее востребованный формат в последние месяцы – помещения площадью 50-100 кв. м (рисунки 1.2-1.3).

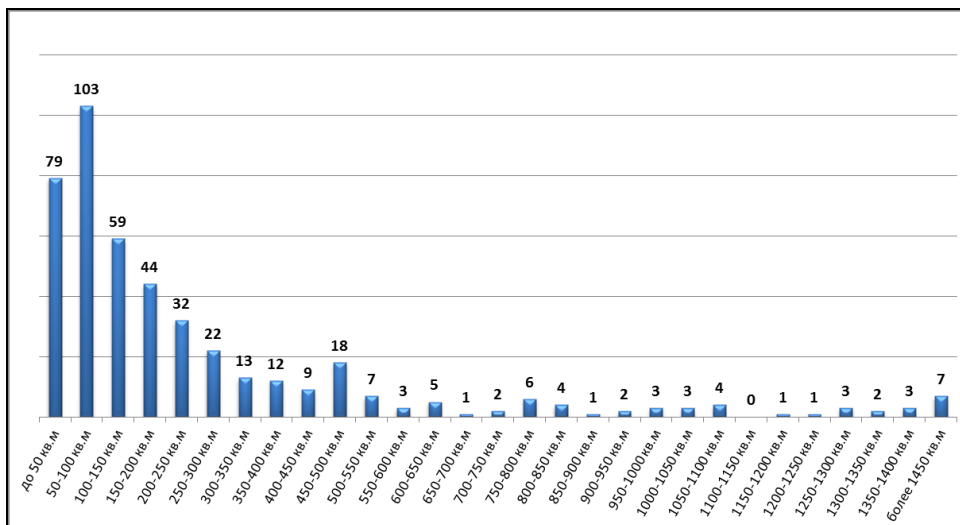


Рисунок 1.2. Распределение объектов аренды встроенных помещений в зависимости от площади (мониторинг - 1 квартал 2015 года)

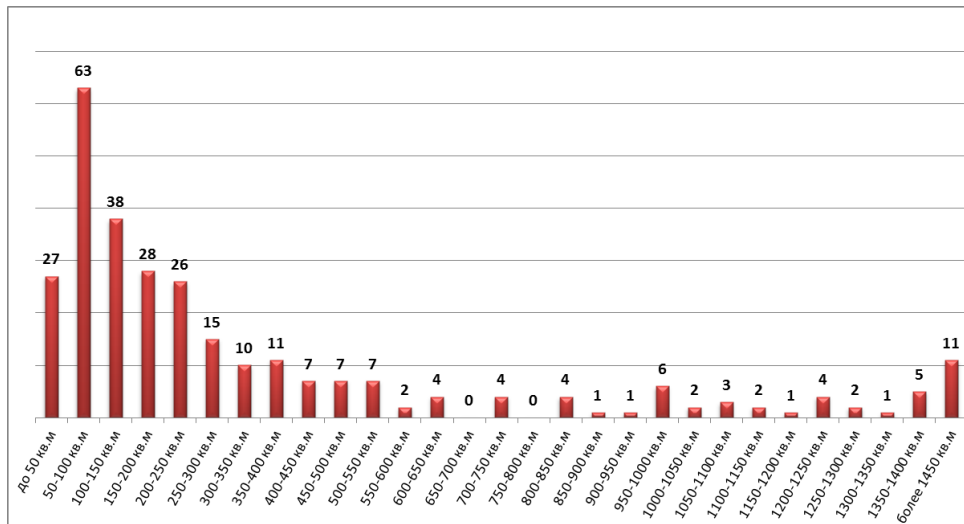


Рисунок 1.3. Распределение объектов продажи встроенных помещений в зависимости от площади (мониторинг - 1 квартал 2015 года)

Основными игроками на рынке в 1 квартале 2015 года являлись продуктовые ритейлеры, имеющие утвержденные планы развития на текущий год и активно арендующие новые помещения, например, продуктовые ритейлеры среднего ценового сегмента (сети «Лайм» и SPAR), операторы детских товаров, а также магазины электроники и бытовой техники.

Также не снижали темпов развития кафе и рестораны, прежде всего сетевые, а также сети алкогольных магазинов. На кафе и рестораны в 1 квартале 2015 года пришлось 43% запущенных объектов. При этом предприятия общественного питания рассматривали по большей части только готовые помещения, в которых ранее уже располагались кафе, рестораны и т.п., что сводит к минимуму затраты на ремонт при переезде. Также, по данным компании ASTERA, наблюдается тенденция к уменьшению запрашиваемых площадей. Так, если в 2014 году под рестораны требовалась площадь 500-700 кв. м, то в 2015 те же клиенты рассматривали помещения площадью 350-500 кв. м. Предприятия общественного питания среднего ценового сегмента, ранее подбиравшие помещения площадью до 350 кв. м, рассматривали объекты площадью от 170 до 250 кв. м. Активно развивался сегмент кафе и закусочных, арендующих помещения площадью 50-70 кв. м.

Сегмент помещений офисного назначения в 1 квартале 2015 года характеризовался следующими тенденциями: сокращение спроса арендаторов на новые помещения, пересмотры текущих договоров аренды с целью снижения затрат за счет уменьшения арендуемой площади или арендных ставок, переход к рублевым ставкам, интерес к помещениям до 100 кв. м, рост вакансий за счет появления новых офисных площадей и снижения активности спроса.

Текущая общеэкономическая ситуация в стране и регионе позволяет говорить о том, что в краткосрочной перспективе на рынке коммерческой недвижимости, в том числе встроенных помещений, будет наблюдаться стагнация или даже спад развития поскольку уже продолжительное время в Санкт-Петербурге наблюдается сокращение оборота общественного питания и платных услуг населению (в 2015 году в случае ухудшения экономической ситуации прогнозируется также сокращение темпов роста розничных продовольственных сетей), снижение покупательской способности и потребительских расходов населения, отрицательный сальдированный финансовый результат, существенный рост числа убыточных организаций и суммы убытка. Все это, безусловно, скажется на объемах спроса и уровне запрашиваемых ставок и цен на рынке.



Во 2 квартале 2015 года на рынке встроенных помещений Санкт-Петербурга ожидается дальнейшее развитие тенденций, обозначившихся в 1 квартале. В частности, продолжит расти объем помещений, сменивших собственников, уровень вакансии, дальнейшее снижение арендных ставок.

## **8.2. Анализ рынка помещений торгового назначения.**

### Предложение

По данным ГУИОН, общая площадь нежилого фонда Санкт-Петербурга по состоянию на 01.01.14 составила 101 565,2 тыс. кв. м (увеличилась по сравнению с 2013 годом на 2,2%), из которых 12 686,8 тыс. кв. м (12,5%) - нежилые помещения, встроенные в жилые дома (включая помещения коммерческого, школьного, учебно-научного, лечебно-санитарного, культурно-просветительского назначения и др.).

В сегменте встроенных помещений удельный вес торговых объектов (включая объекты, предназначенные под общественное питание и бытовое обслуживание) составил около 23,5% (2 976,7 тыс. кв. м).

Таким образом, обеспеченность жителей Санкт-Петербурга встроенными торговыми помещениями на 01.01.14 составила порядка 579 кв. м/1000 чел. населения.

По данным ГУИОН,<sup>1</sup> около 89% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года, являлись специализированными торговыми помещениями. Как правило, это магазины продовольственных и промышленных товаров (сантехники, инструментов и т.д.), остальные имели многофункциональное назначение.

Наибольшую долю арендуемых торговых площадей занимают магазины розничной и оптовой торговли, а также салоны красоты. На втором месте – торговые помещения, в которых располагаются, в том числе, офисы, отделения банков, на третьем - объекты сферы услуг (ремонтные мастерские, ателье и т.п.).

Стоит отметить, что подавляющее большинство сдаваемых в аренду и выставленных на продажу встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга в 1 квартале 2015 года находилось в нормальном (69%) и отличном (21%) состоянии.

Прирост встроенных площадей торгового (равно как и офисного) назначения в настоящее время происходит в основном за счет помещений, расположенных на первых этажах жилых домов. Подобные объекты, как правило, вводятся в эксплуатацию в спальных районах города, а не на значимых торговых магистралях города, кроме того, зачастую они не имеют отделки. Это приводит к значительному повышению уровня затрат на открытие торговой точки, что в свою очередь влияет на спрос (чаще всего такими помещениями интересуются салоны красоты и парикмахерские, медицинские и стоматологические клиники, химчистки и прачечные, филиалы банков и т.д.), а также на размер арендных ставок и цен.

В 1 квартале 2015 года сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Красногвардейском, Московском, Невском, Приморском, Фрунзенском). Их доля составила 53,4%.

В центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) предлагалось к аренде и продаже около 32,8% встроенных торговых помещений. В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил около 13,8%.

---

<sup>1</sup> Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе выборки помещений торгового назначения из совместной базы по мониторингу рынка коммерческой недвижимости и результатам торгов за 1 квартал 2015 года, которая включает 324 объекта общей площадью 71,4 тыс. кв. м (аренда) и 208 объектов общей площадью 68,0 тыс. кв. м (купля-продажа).

### Спрос

Наибольшим спросом среди арендаторов и покупателей встроенной торговой недвижимости пользуются помещения площадью до 150 кв. м, совокупная доля которых в 1 квартале 2015 года составила 51%.

По-прежнему востребованы помещения площадью от 151 до 350 кв. м, на долю которых приходится около 30% встроенных торговых помещений, представленных на рынке аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости.

Особый интерес у покупателей и арендаторов вызывают встроенные торговые помещения, расположенные на первых этажах жилых домов (при условии нормальной транспортной доступности, хорошей организации доступа, достаточной освещенности, удобной планировки, соблюдения таких технических параметров, как достаточная высота потолков, наличие приточной вентиляции и/или системы кондиционирования и т.п.). Спрос на такие объекты высок еще на этапе строительства, однако собственники предпочитают сдавать/продавать их после завершения строительства, поскольку в этом случае их стоимость становится значительно выше.

Спрос на встроенные помещения средних (от 351 до 550 кв. м) и больших (более 550 кв. м) площадей составляет по 10%.

При этом спрос на встроенные помещения средней площади 50-100 кв. м формируют телекоммуникационные компании, 100-250 кв. м - объекты "fast food" и кафе, 100-350 кв. м - банковские и финансовые компании, 200-350 кв. м - рестораны, 200-1000 кв. м - продуктовые магазины.

Относительно местоположения стоит отметить, что в 1 квартале 2015 года имела место тенденция ухода арендаторов из самых ликвидных локаций Санкт-Петербурга (в том числе, с Невского проспекта, где из-за невозможности договориться с арендодателями о снижении арендных ставок закрыли свои офисы такие банки, как Райффайзенбанк, Связной Банк).

Тем не менее, в первом квартале около 80% арендодателей пошли на снижение ставки в среднем на 15%. По данным компании JLL, доля вакантных площадей составляет 6%.<sup>2</sup>

Тенденция смещения спроса на встроенные помещения из центра города в спальные районы, особенно при наличии на рассматриваемой территории стабильных пешеходных потоков, продолжается. Наиболее востребованы в этом плане, например, Московский, Ленинский и Гражданский проспекты, пр. Просвещения, пр. Энгельса, Богатырский пр., а также улицы вблизи станций метро в спальных районах Санкт-Петербурга. Наиболее очевидными преимуществами данных территорий являются: более низкие арендные ставки, большой выбор вакантных площадей (в том числе за счет строительства жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями), сформированный спрос на магазины шаговой доступности, а также длительный срок договора аренды. При этом интерес в отношении таких помещений проявляют не только операторы товаров и услуг повседневного спроса, но и крупные сетевые компании.

Таким образом, помещения с ликвидной локацией остаются невостребованными лишь в случае отказа собственников в снижении арендных ставок.

### Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений торгового назначения являются:

---

<sup>2</sup> <http://www.fontanka.ru/2015/04/24/068/>.

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- проходимость/проезжаемость места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входов, в том числе их количество и ориентация на улицу или во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- наличие витринных окон;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных торговых помещений можно разделить на 4 группы. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах (табл.7).

Таблица 7

Фактор	Вес
Престижность местоположения, интенсивность пешеходных потоков	0,1-0,5
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения, обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Для анализа динамики арендных ставок и цен за встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга аналитики ГУИОН привели все объекты базы к единым характеристикам путем осуществления мультипликативных и аддитивных локальных корректировок основных ценообразующих факторов объектов (зона, этаж, состояние, вход, временной период и так далее). Таким образом, индекс стоимости (общерыночный показатель, описывающий тенденции рынка к изменению цен), построенный на приближенных зависимостях для каждого отдельного параметра на основании статистики за определенный период, позволил достичь большей точности расчетов и максимально исключил статистические погрешности, свойственные расчету средней величины, учитывая зависимость этих величин от времени.

По итогам 1 квартала 2015 года арендные ставки и цены на рынке встроенных торговых помещений продемонстрировали отрицательную динамику, снизившись на 11,6% и 7,9% соответственно.

В двух следующих кварталах ожидается последующее снижение арендных ставок и сохранение уровня цен. Прогнозные значения уровня арендных ставок в данном сегменте на 2 и 3 кварталы 2015 года, рассчитанные на основании результатов ежеквартальных экспертных опросов о состоянии рынка коммерческой недвижимости, относительно 1 квартала 2006 года (принят за 100%), составят 156,7% и 155,2% соответственно. На рынке купли-продажи уровень цен во 2 и 3 кварталах 2015 года составит по 314,9% (рисунок 1.4).

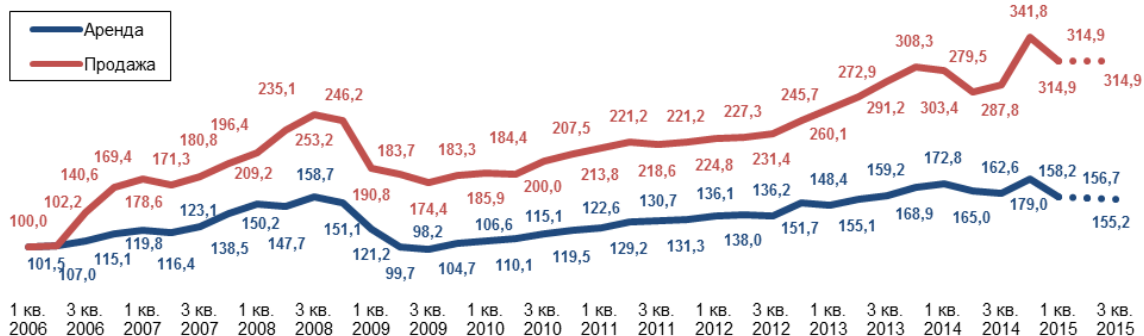


Рисунок 1.4. Динамика арендных ставок и цен на встроенные торговые помещения и прогноз до 3 квартала 2015 года (в рублях), %

В 1 квартале 2015 года арендные ставки на торговые площади без учета стоимости коммунальных расходов и НДС находились в диапазоне от 258 до 9 544 руб./кв. м в мес. Диапазон цен составил от 13 570 до 1 255 172 руб./кв. м.

Лидерами по наибольшим средним арендным ставкам (1 621 руб./кв. м в мес.) и ценам (207 851 руб./кв. м) стали центральные районы города.

Средняя арендная ставка в удаленных от центра города районах составила 1 356 руб./кв. м в мес., а средняя цена – 148 939 руб./кв. м.

Наименьшие средние арендные ставки и цены зафиксированы в районах, находящихся на периферии. Здесь средняя ставка аренды составила 869 руб./кв. м в мес., а цена – 78 090 руб./кв. м (табл. 8).

Таблица 8

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1 621	327 - 9 544	207 851	35 213 -1 255 172
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)	1 356	322 - 5 787	148 939	13 570 -677 966
Периферийные районы (Колпинский, Красносельский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)	869	258 - 1 890	78 090	26 400 -153 043

\* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена).

#### Выводы:

Арендные ставки и цены на встроенные помещения за 1 квартал 2015 года изменились следующим образом: снизились на 11,6% и 7,9% в сегменте торговых помещений; повысились на 2,8% и снизились на 8% соответственно в сегменте офисных помещений; повысились на 0,7% и 0,4% соответственно в сегменте производственно-складских помещений.

Диапазон арендных ставок и цен за встроенные помещения составил: 258 - 9 544 руб./кв. м в мес. и 13 570 - 1 255 172 руб./кв. м соответственно в сегменте торговых помещений; 220 - 3 692 руб./кв. м в мес. и 29 494 - 586 133 руб./кв. м соответственно в сегменте офисных помещений; 133 - 995 руб./кв. м в мес. и 6 403 - 67 941 руб./кв. м соответственно в сегменте производственно-складских помещений.

Прогнозные значения уровня арендных ставок на встроенные помещения на 2 и 3 кварталы 2015 года относительно 1 квартала 2006 года составили: 156,7% и 155,2% в сегменте торговых помещений; 200,1% и 197,9% в сегменте офисных помещений; 162,0% и 156,7% в сегменте производственно-складских помещений.

## 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).

При проведении анализа учитывалось типичное использование аналогичных помещений в ближайшем окружении, а именно: офисное, торговое и производственно-складское. Опираясь на проведенный анализ, а также исходя из технических характеристик объекта оценки, в качестве наиболее эффективного использования объекта оценки были рассмотрены следующие функции:

- офисная;
- торговая;
- производственно-складская.

### 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 они не являются специалистом в этой области. При рассмотрении технологически реальных для данного объекта способов использования, Оценщик пришел к выводу, что физически возможен любой из трех рассматриваемых вариантов использования.

### Юридическая допустимость

Оценщику не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование объекта оценки под какие-либо нежилые функции. Однако, использование объекта оценки под производственно-складские функции в жилом доме сопряжено с риском существенных ограничений данной функции.

На этом основании Оценщиком принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из двух оставшихся видов использования: офисного, торгового.

### Финансовая оправданность

В связи с имеющимся коммерческим потенциалом рассматриваемого объекта у Оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от эксплуатации помещений, которые по своим характеристикам могут быть использованы как под торговую, так и офисную функции.

Таким образом, варианты использования объекта, как под торговлю, так и под офис являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность

На этапе анализа максимальной эффективности Оценщик исходил из сложившейся рыночной конъюнктуры в сегменте коммерческой недвижимости на дату оценки, обусловленной спросом на аналогичные помещения и уровнем цен на них.

По данным аналитиков рынка коммерческой недвижимости (см. 8 главу отчета «Анализ рынка встроенных помещений Санкт-Петербурга») в сложившихся кризисных экономических условиях, спрос на офисную недвижимость заметно ниже, чем спрос на торговую недвижимость. При этом средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы.

Многовариантность форм торговли, а также возможность без существенных затрат переходить из одной «торговой ниши» в другую мотивирует предпринимателей к извлечению максимальной выгоды из торговых площадей.

**Вывод:**

Наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование под торговую функцию.

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность исследуемого объекта.

При определении рыночной стоимости объектов недвижимости используются три подхода:

- Затратный
- Сравнительный
- Доходный

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (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 оценка стоимости объекта недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

### 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 оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

*Затратами на замещение* объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

Процедура оценки затратным методом включает следующие последовательные шаги:

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.

Оцениваемый объект представляет собой встроенное помещение. Пересчет стоимости, полученной в рамках затратного подхода через ее удельные показатели, при оценке встроенных помещений приводит к



значительной погрешности. Погрешность вызвана тем, что удельные составляющие конструктивных и архитектурных элементов здания не в равной степени относятся к площадям (объемам) различных помещений.

Помимо этого применение затратного подхода предусматривает наличие различного рода информации по зданию: технический паспорт, экспертиза технического состояния, поэтажные экспликации, ведомость помещений и др. По запросу Оценщика такая информация не была предоставлена заказчиком оценки.

На основании вышеизложенного Оценщик отказался от применения затратного подхода.

*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 объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В рамках данной оценки сравнительный подход использовался в полном объеме.

Элементы сравнительного подхода применялись также в рамках доходного подхода (при определении вероятной арендной ставки за 1 кв. м офисных площадей).

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

В рамках настоящей оценки доходный подход использовался в полном объеме.

Описание каждого подхода, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в соответствующих разделах Отчета.

## **10.2. Сравнительный подход**

### 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 недвижимостью.

При расчете стоимости объекта оценки 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.

На современном этапе развития оценочной деятельности прочное положение занял 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 аналогах - 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.

В табл.5 представлены отобранные объекты-аналоги:

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

Таблица 9

Объект	Адрес	Тип помещений	Текущее использование	Общая площадь кв.м.	Этаж	Тип входа	Состояние	Стоимость, руб.	Стоимость, руб./кв.м.	Агент	Источник информации
ОО	Петродворцовый р-н, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 13	маг., салон, гостин	-	138	1	2 общ. с ул., 1 общ. со двора	б/о	?	?	-	-
Ан 1	Петродворцовый р-н, пос. Стрельна, Фронтонная ул., д. 3	салон, гостин. бизнес	н/д	300	2	общ. С ул.	норм	2200000 0	73333	МЕГА-Н, 642-27-12	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/85928.html?utm_source=obj_house">http://www.emls.ru/fullinfo/5/85928.html?utm_source=obj_house</a>
Ан2	Петродворцовый р-н, пос. Стрельна, Львовская ул., д. 19	магазин, салон,	прод. магазин	56	1	1 отд с ул.,	норм	470 000	83929	Центральное Агентство Недвижимости, +7(981)797-00-51	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/608958.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/608958.html</a>
Ан 3	Петродворцовый р-н, пос. Стрельна, Львовская ул., д. 23, корп. 2	магазин, салон, гостин. бизнес	новый дом	100	1	1 отд с ул.,	треб.выб. ремонт	9000000	90000	ИнтерСервис, 941-85-89	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/71892.html?utm_source=obj_street">http://www.emls.ru/fullinfo/5/71892.html?utm_source=obj_street</a>
Ан 4	Петергоф г., Разводная ул. 4	магазин, салон	н/д	108	1	1 отд со двора	треб.выб. ремонт	6500000	60185	ДАМИАН, 702-62-10	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/80935.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/80935.html</a>
Ан 5	Петергоф г., Озерковая ул.	магазин, салон	н/д	130	1	1 отд с ул.,	Норм.	799 000	61462	Адвекс-Московский, 333-39-99	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/60618.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/60618.html</a>
Ан 6	Петергоф г., Петергофская ул. 10	магазин, салон	новый дом	150	1	1 отд с ул.,	б/о	1125000 0	75000	Адвекс, 333-33-00	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/600875.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/600875.html</a>

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. Состав передаваемых прав одинаков.

*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 4-8% выше цены сделок (см. обзор рынка). Учитывая характер и ликвидность объектов, выставленных на продажу, Оценщик посчитал корректировку на закрытие сделки в размере 5% адекватной сложившимся рыночным условиям.

Ниже представлена таблица корректировок по первой группе элементов сравнения:

Таблица 10

№	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	73 333	0,00%	73 333	0,00%	73 333	0,00%	73 333	-5,00%	69 667
Аналог 2	83 929	0,00%	83 929	0,00%	83 929	0,00%	83 929	-5,00%	79 732
Аналог 3	90 000	0,00%	90 000	0,00%	90 000	0,00%	90 000	-5,00%	85 500
Аналог 4	60 185	0,00%	60 185	0,00%	60 185	0,00%	60 185	-5,00%	57 176
Аналог 5	61 462	0,00%	61 462	0,00%	61 462	0,00%	61 462	-5,00%	58 388
Аналог 6	75 000	0,00%	75 000	0,00%	75 000	0,00%	75 000	-5,00%	71 250

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:

- общая площадь объекта;
- тип входа;
- этаж расположения
- состояние;

Для компактности записи условия качественных факторов были приведены в количественный вид с помощью процедуры оцифровки, т.е. путем присвоения их значениям некоторых числовых меток<sup>3</sup>.

В табл.11 приведена оцифровка ценообразующих факторов:

Таблица 11

Тип входа	со двора	1
	общий со двора	2
	отдельный с улицы (неск. общ. с улицы)	3
Этаж расположения	цоколь	1
	1-й этаж	2

<sup>3</sup> И.Н.Анисимова, канд.физ.-мат.наук, Н.П.Баринев, канд.техн.наук, С.В.Грибовский, д-р экон.наук, Санкт-Петербург: «Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости»





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. 12-18 приведены результаты расчетов стоимости ставки аренды и стоимости аренды объекта оценки. Расчеты произведены с помощью программного продукта MS Excel.

#### Ценообразующие факторы

Таблица 12

№	Общая площадь	Тип входа	Этаж расположения	Состояние	Стоимость с учетом корректировки, руб.
Объект оценки	0,41	3	2	1	-
Аналог 1	0,19	2	1	2	69 667
Аналог 2	1,00	3	2	2	79 732
Аналог 3	0,56	3	2	1	85 500
Аналог 4	0,52	1	2	1	57 176
Аналог 5	0,43	3	2	2	58 388
Аналог 6	0,37	3	2	1	71 250

#### Ценообразующие факторы с учетом нормирования

Таблица 13

Матрица	0,46	3	2	1
	1,00	2	1	2
	0,19	3	2	2
	0,33	3	2	1
	0,36	1	2	1
	0,43	3	2	2
	0,50	3	2	1

Таблица 14

Матрица сравнений	0,5	-1,0	-1,0	1,0
	-0,3	0,0	0,0	1,0
	-0,1	0,0	0,0	0,0
	-0,1	-2,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	1,0
	0,0	0,0	0,0	0,0

Таблица 15

Сумма квадратов элементов по столбцам	0,39	5,00	1,00	3,00
---------------------------------------	------	------	------	------

Таблица 16

Корень суммы квадратов элементов по столбцам	0,63	2,24	1,00	1,73
--	------	------	------	------

Таблица 17

Нормированная матрица с контролем вычислений	0,86	-0,45	-1,00	0,58
	-0,44	0,00	0,00	0,58
	-0,20	0,00	0,00	0,00
	-0,16	-0,89	0,00	0,00
	-0,04	0,00	0,00	0,58
	0,06	0,00	0,00	0,00
сумма квадратов элементов по столбцам	1,00	1,00	1,00	1,00

#### Определение весовых коэффициентов и стоимости 1 кв. м



Таблица 18

Сумма квадратов по строкам (K)	$Li=v(K)$	$p=1/Li$	$Vi=pi/\sum p$	Скорректированная стоимость, руб./кв.м., (с)	Вклад, $(Vi*c)$
2,27	1,51	0,66	0,03	69 667	1 810
0,52	0,72	1,38	0,05	79 732т	4 318
0,04	0,20	4,96	0,19	85 500	16 603
0,83	0,91	1,10	0,04	57 176	2 464
0,34	0,58	1,73	0,07	58 388	3 949
0,00	0,06	15,71	0,61	71 250	43 815
<b>Сумма</b>		<b>25,54</b>	<b>1,00</b>	<b>Стоимость, руб./кв. м</b>	<b>72 959</b>
<b>Стоимость объекта оценки, руб./мес.</b>					<b>10 068 348</b>

Таким образом, стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода на дату оценки составляет: 10 068 348 рублей.

### 10.3. Доходный подход

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент 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 регионального 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.

. Существуют два метода пересчета дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и метод капитализации нормой отдачи:

- Метод прямой капитализации — метод оценки стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость, путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа рыночных данных о соотношениях дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым;
- Метод капитализации нормой отдачи — метод оценки стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню риска инвестиций. Метод капитализации по норме отдачи производится двумя путями. Первый называют методом дисконтирования денежных потоков, который более применим для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов. Второй — метод капитализации по расчетным моделям (аналогичен прямой капитализации). Если при прямой капитализации значение общего коэффициента капитализации определяется из рыночных данных сравнительным анализом, то при капитализации по норме отдачи коэффициент капитализации рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи и учитывает регулярность дохода, норму прибыли на капитал и срок возврата капитала.

Для расчета стоимости методом прямой капитализации необходимо существование прямой связи между доходами и стоимостями на рынке, причем, наиболее точные результаты получаются при вычислении стоимости относительно простых, типичных и распространенных на рынке объектов, например, встроенных нежилых помещений. В этом случае, рынок продажи и аренды, со сложившимися на нем тенденциями, в условиях развитой конкуренции позволяет получить необходимые данные, позволяющие найти стоимость, наиболее приближенную к реальности.

В рамках настоящей оценки доходным подходом рыночная стоимость определена методом прямой капитализации.

Метод капитализации доходов применяется, если:

- Потоки доходов равновелики и стабильны длительный период времени;
- Потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод капитализации доходов основан на следующих принципах оценки:

- Принцип ожидания: стоимость приносящих доход объектов недвижимости определяется тем, какую частоту выручки от его использования или перепродажи ожидает потенциальный покупатель, владелец, инвестор. Для инвестора важны: величина, качество и продолжительность ожидаемого в будущем потока доходов.
- Принцип спроса и предложения: данный принцип характеризует точку зрения рынка на стоимость объекта. Исходя из этого принципа, можно определить как сами денежные потоки и их отношение к стоимости, так и тенденции их изменения.
- Принцип замещения: отражает поведение информированного покупателя, который не заплатит больше минимальной цены, взимаемой за аналогичный объект с той же полезностью, на том же сегменте рынка, что и оцениваемый. Если конкретный инвестор анализирует поток доходов, то максимальная цена за него будет установлена в сопоставлении с ценами за потоки доходов от других объектов, характеризующихся схожим риском и качеством получения дохода.

#### Определение ежегодного потенциального дохода

Доход от владения объектом недвижимости представляет собой денежный поток от сдачи объекта в аренду. Ниже произведен расчет арендных ставок по типам помещений методом сравнения продаж. Алгоритм расчета рыночной ставки арендной платы объекта оценки методом сравнения продаж полностью соответствует алгоритму расчета рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Ниже в табл. 19 представлены объекты-аналоги.

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

Таблица 19

Объект	Адрес	Предлагаемое использование	Текущее использование	Общая площадь, кв.м.	Этаж расположения	Тип входа	Прокладимость	Состояние	Стоимость, руб./кв.м. в мес. (без НДС и КУ*)	Агент	Источник информации
Объект оценки	Петродворцовый р-н, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 13	сфера услуг, магазин, салон	-	138	1	2 общ. с ул., 1 общ. со двора	низкая	б/о	?	-	-
Ан 1	Петергоф г., Озерковая ул.	сфера услуг	н/д	130	1	1 отд с ул.,	низкая	норм	700	Адвекс-Московский, 333-39-99	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/606118.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/606118.html</a>
Ан 2	Петродворцовый р-н, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 88	сфера услуг	н/д	95	2	1 отд с ул.,	высокая	норм	660	Альбатрос, 8(950)044-91-51	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/83131.html?utm_source=obj_house">http://www.emls.ru/fullinfo/5/83131.html?utm_source=obj_house</a>
Ан 3	Петродворцовый р-н, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 67, корп. 2	общепит, магазин, выставка, салон, Банк	прод. Магазин	250	1	1 отд с ул.,	высокая	норм	780	Home estate, 600-46-46	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/606163.html?utm_source=obj_street">http://www.emls.ru/fullinfo/5/606163.html?utm_source=obj_street</a>
Ан 4	Петродворцовый р-н, пос. Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, д. 88	магазин	прод. Магазин	44	1	1 отд с ул.,	высокая	норм	1 591	АН Юна, 8(911)161-96-96	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/613354.html">http://www.emls.ru/fullinfo/5/613354.html</a>
Ан 5	Петродворцовый р-н, пос. Стрельна, Фронтонная ул., д. 3	салон, гостин. бизнес	н/д	300	2	общ. С ул.	низкая	норм	1 000	МЕГА-Н, 642-27-12	<a href="http://www.emls.ru/fullinfo/5/85928.html?utm_source=obj_house">http://www.emls.ru/fullinfo/5/85928.html?utm_source=obj_house</a>

\*КУ – коммунальные услуги

Проведение корректировок и алгоритм расчета аналогичны алгоритму расчета, описанному в рамках сравнительного подхода.

Таблица корректировок по первой группе элементов сравнения:

Объект	Стоимость, руб./кв.м/мес.	Состав передаваемых прав	Стоимость с учетом корректировки, руб.	Условия финансирования	Стоимость с учетом корректировки, руб.	Дата предложения (сделки)	Стоимость с учетом корректировки, руб.	Условия предложения /сделка	Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м/мес.
Объект оценки	?	-	-	-	-	-	-	-	-
Аналог 1	700	0,00%	700	0,00%	700	0,00%	700	--3,00%	679
Аналог 2	650	0,00%	650	0,00%	650	0,00%	650	--3,00%	631
Аналог 3	780	0,00%	780	0,00%	780	0,00%	780	--3,00%	757
Аналог 4	1 600	0,00%	1 600	0,00%	1 600	0,00%	1 600	--3,00%	1 552
Аналог 5	1 000	0,00%	1 000	0,00%	1 000	0,00%	1 000	--3,00%	970

*Корректировка на условия сделки.* Скидки на торг для сделок аренды являются менее типичными по сравнению со сделками купли-продажи. Данный факт объясняется большей развитостью рынка аренды. Кроме того, наиболее частый срок аренды в РФ составляет 11 месяцев. В условиях заключения краткосрочных договоров аренды арендодатель менее заинтересован в предоставлении каких-либо скидок. Корректировка на условия сделки применена в размере 3%.

Корректировка по второй группе элементов сравнения

Корректировка по признаку «местоположение» не проводилась, так как все объекты-аналоги имеют сходную с объектом оценки локацию.

Корректировки на «тип входа», «этаж» и «проходимость» сделаны по принципу, описанному в сравнительном подходе.

Далее приведены расчетные таблицы.

Таблица 20

Объект	Общая площадь	Тип входа	Этаж расположения	Проходимость	Стоимость с учетом корректировки, руб./кв.м/мес.
Объект оценки	0,32	3	2	1	-
Аналог 1	0,34	2	2	1	679
Аналог 2	0,46	2	1	3	631
Аналог 3	0,18	2	2	3	757
Аналог 4	1,00	2	2	3	1 552
Аналог 5	0,15	1	1	1	970

Таблица 21

Матрица	0,46	3	2	1
	0,43	2	2	1
	0,32	2	1	3
	0,83	2	2	3
	0,15	2	2	3
	1,00	1	1	1

Таблица 22

Матрица сравнений	0,0	-1,0	0,0	0,0
	-0,1	-1,0	-1,0	2,0
	0,4	-1,0	0,0	2,0
	-0,3	-1,0	0,0	2,0
	0,5	-2,0	-1,0	0,0

Таблица 23

Сумма квадратов элементов по столбцам	0,55	8,00	2,00	12,00
---------------------------------------	------	------	------	-------

Таблица 24

Корень суммы квадратов элементов по столбцам	0,74	2,83	1,41	3,46
--	------	------	------	------

Таблица 25

Нормированная матрица с контролем вычислений сумма квадратов элементов по столбцам	-0,04	-0,35	0,00	0,00
	-0,19	-0,35	-0,71	0,58
	0,50	-0,35	0,00	0,58
	-0,42	-0,35	0,00	0,58
	0,73	-0,71	-0,71	0,00
	1,00	1,00	1,00	1,00

Сумма квадратов по строкам (K)	$L_i=V(K)$	$p=1/L_i$	$V_i=p_i/\sum p$	Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м., (с)	Вклад, ( $V_i*c$ )
0,13	0,36	2,81	0,40	679	271
1,00	1,00	1,00	0,14	631	89
0,71	0,84	1,19	0,17	757	127
0,64	0,80	1,25	0,18	1 552	275
1,53	1,24	0,81	0,11	970	111
Сумма		7,06	1,00	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.	873

Таким образом, значение арендной ставки объекта оценки составило 873 руб./кв.м./мес.

Далее оценщиком определен денежный поток.

№	Показатель	Значение показателя
2	Площадь, кв.м.	138
4	Наиболее вероятное значение арендной ставки без НДС и КУ, руб./кв.м. в мес.	873
5	Потенциальный доход, руб. в месяц	120 522
6	Потенциальный доход, руб. в год	1 446 262

#### Определение ставки капитализации

В рамках данной оценки для определения ставки капитализации Оценщиком был использован метод рыночной экстракции.

Метод рыночной экстракции – это метод, основанный на анализе соотношений арендных ставок и цен продаж аналогичных объектов недвижимости при условии, что они соответствуют их наиболее эффективному использованию.

Форма моделей идентична и представляет собой произведение базовой стоимостной характеристики на набор коэффициентов, отражающих влияние основных ценообразующих факторов. Коэффициенты моделей получены путем решения регрессионных уравнений.

В результате построенные модели позволяют получать статистически обоснованную информацию о рыночной стоимости и рыночной арендной ставке объектов нежилого фонда в любой точке города с учетом набора технических характеристик объекта. На основе исследований ГУИОН была разработана экономико-математическая модель ставки капитализации.

Для расчета коэффициента прямой капитализации (далее – коэффициента капитализации) в качестве исходных данных используется массив рыночных данных о ценах аренды и продажи объектов нежилой недвижимости, сгруппированные по временным кварталам, а в качестве формулы для расчета используется следующее соотношение:

$$R = \frac{NOI}{V},$$

где NOI – наиболее типичный среднегодовой чистый операционный доход объекта недвижимости;

R – ставка капитализации;

V – стоимость объекта недвижимости.

Данный подход позволяет определить трудно измеряемые риски и влияние основных ценообразующих факторов.

Значение *ставки капитализации* на дату оценки для торговой функции составляет 11% (расчеты ГУИОН на основе анализа исследуемого сегмента рынка недвижимости).

Определение текущей стоимости путем деления величины дохода на ставку капитализации

В предыдущих разделах были определены все необходимые данные для расчета стоимости объекта оценки методом прямой капитализации. В результате применения метода прямой капитализации необходимо поделить величину потенциального дохода на ставку капитализации.

Ниже приведена расчетная таблица итоговой стоимости объекта недвижимости в рамках доходного подхода.

№	Показатель	Значение показателя
1	Денежный поток, руб. в год.	1 446 262
2	Ставка капитализации	11,00%
3	Стоимость объекта в рамках доходного подхода, руб.,	13 549 091

Таким образом, стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода на дату оценки составляет: 13 549 091 рублей.

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

В рамках настоящей работы расчет рыночной стоимости объекта оценки производился с использованием методов сравнительного и доходного подходов. Отказ от использования затратного подхода приведен в главе 10.1 отчета.

Далее приведены соображения, которыми руководствовался Оценщик, назначая весовые коэффициенты результатам этих подходов.

Сравнительный подход наиболее точно отражает сложившуюся на дату оценки конъюнктуру рынка. Однако, дефицит аналогов, необходимых для использования более точных методов оценки, делает результат менее достоверным.

К недостаткам доходного подхода можно отнести высокую чувствительность результата к величине ставки капитализации.

Согласование результатов проводилось методом субъективного взвешивания.

Принимая во внимание преимущества и недостатки каждого из использованного для определения стоимости подхода, Оценщик распределил веса подходов следующим образом: сравнительный подход – 50%, доходный – 50 %.

### Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 26

Критерий	Сравнительный подход	Доходный подход
Стоимость по подходу, руб.	10 068 348	13 549 091
Вес подхода	50%	50%
Согласованная величина стоимости, руб.	11 608 094	
Рыночная стоимость, руб. (округленно), без НДС	11 600 000	

### 11.1. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость встроенного нежилого помещения общей площадью 138 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе., дом 13, литера А, помещение 1Н, кадастровый номер 78:40:19189:44:5:1 по состоянию на 05 июня 2015 года составляет:  
11 600 000 (одиннадцать миллионов шестьсот 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

Форма № 61003

**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**о государственной регистрации физического лица  
в качестве индивидуального предпринимателя**

В Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей в отношении индивидуального предпринимателя  
**КОНДРАТЬЕВ ЛЕВ НИКОЛАЕВИЧ**  
*фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество*  
внесена запись о приобретении физическим лицом статуса индивидуального предпринимателя  
"12" февраля 2015 года  
*(число) (месяц прописью) (год)*

за основным государственным регистрационным номером (ОГРНИП)

3	1	5	7	8	4	7	0	0	0	2	4	4	6	3
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей.

Свидетельство выдано налоговым органом

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу  
*наименование регистрирующего органа*

"18" февраля 2015 года  
*(число) (месяц прописью) (год)*

Начальник отдела

*Ирина Константиновна*  
*Подпись, Фамилия, инициалы*

серия 78 №009207952





**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. Гривцова, 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, 19ОМ 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:

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





Некоммерческое партнерство  
**СОБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**  
саморегулируемая организация оценщиков

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

190000, Санкт-Петербург, Россия, пер. Гривцова, 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.

ФСКР - Информационно-Сервисная 24/24 - СДП, 2008 - Проект - 1/0



ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ  
(в соответствии с ФСО №1)


1. Объект оценки: недвижимое имущество - нежилое помещение общей площадью 138 кв.м., кадастровый номер 78:40:19189:44:5:1, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе, дом 13, литера А, помещение 1Н.
2. Имущественные права на объект оценки: право собственности.
3. Цель оценки: определение стоимости объекта оценки.
4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: в ходе процедуры банкротства.
5. Вид стоимости: рыночная.
6. Дата оценки: на дату осмотра.
7. Срок проведения оценки: в соответствии с Договором на оценку №001/2015 от 16 марта 2015 г.
8. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: оценщик не проводит юридическую экспертизу предоставленных Заказчиком документов.
9. Прочие условия: площадь помещения принять согласно Свидетельству о регистрации права Управления Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области от 02.06.2008. Обременения - не учитывать.

Общество с ограниченной ответственностью  
«Ремонтно-Строительное управление Фрунзенское»  
г. Санкт-Петербург, ул. Средняя, дом 9, лит. А  
ОГРН 1027808000582  
ИНН/КПП 7816133022/78160100

Индивидуальный предприниматель  
Кондратьев Лев Николаевич  
Свидетельства о государственной регистрации  
физического лица в качестве индивидуального  
предпринимателя серия 78 № 009207952  
р/с 40802810517060002167  
к/с 30101810300000000811  
Филиал № 7806 ВТБ 24 (ПАО)  
В СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ  
БИК 044030811  
ИНН 7710353606  
тел.+7 906 248 7575  
e-mail: kondlev@yandex.ru

Конкурсный управляющий

\_\_\_\_\_/Кулешова А.В./

 /Л.Н. Кондратьев/



2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения

Лист № 2 , всего листов 2

Кадастровый номер 78:40:19189:44:51  
Инвентарный номер  
(ранее присвоенный учетный номер)

2. План расположения помещения на этаже

Характеристики и границы объекта  
не изменены  
№ пом. (части): \_\_\_\_\_  
« 09 » 07 2008 г.  
Исполнитель: \_\_\_\_\_  
(должность, ФИО, подпись)

— - граница объекта

Масштаб 1:200

Комитет по земельным ресурсам и  
землеустройству Санкт-Петербурга  
И.В. Лаврентьева  
М.П. «Якументов»  
22 ИЮЛ 2008 2008г.

Начальник филиала ГУП «УИОП»  
ИИБ Петроградского района  
(Н.Д. Прокопенко)  
М.П. «ШЕФАНОВСКИЙ»  
2008г.

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения

Лист № 1 , всего листов 2

Дата 09.07.2008 г.

Кадастровый номер 78.40.19.189.44.5.1

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) —

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение  
78.40.19.189.44.5

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение 1

1.3. Общая площадь помещения 133,8

1.4. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Санкт-Петербург	
Район	—	
Муниципальное образование	Тип	Внутригородская территория города федерального значения
	наименование	—
Населенный пункт	Тип	поселок
	наименование	Стрельна
Улица (проспект, переулок и т.д.)	Тип	шоссе
	наименование	Санкт-Петербургское
Номер дома	13	
Номер корпуса	—	
Номер строения	—	
Литера	А	
Номер помещения (квартиры)	1-Н	
Иное описание местоположения	—	

1.5. Назначение помещения нежилое  
(жилое, нежилое)

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме —  
(комната, квартира)

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане —

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.10. Примечание: Наружные границы строения не изменились. Наружные границы объекта не изменились.

1.11. ГУП «ГУИОН»  
(наименование органа или организации)

Свидетельство серия РН-1 № 000153, запись в реестре аккредитованных организаций за № 254 от 10 мая 2006г.

Комитет по земельным ресурсам и  
землеустройству Санкт-Петербурга  
Директор И.В. Лаврентьева  
№ 25 « 22 ИЮЛ 2008 2008г.

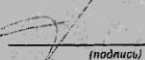
Начальник филиала ГУП «ГУИОН»  
Привольного района  
(И.Д. Прокопенко)  
М.П. « 25 » 2008г.



**СВИДЕТЕЛЬСТВО  
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Управление Федеральной регистрационной службы  
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

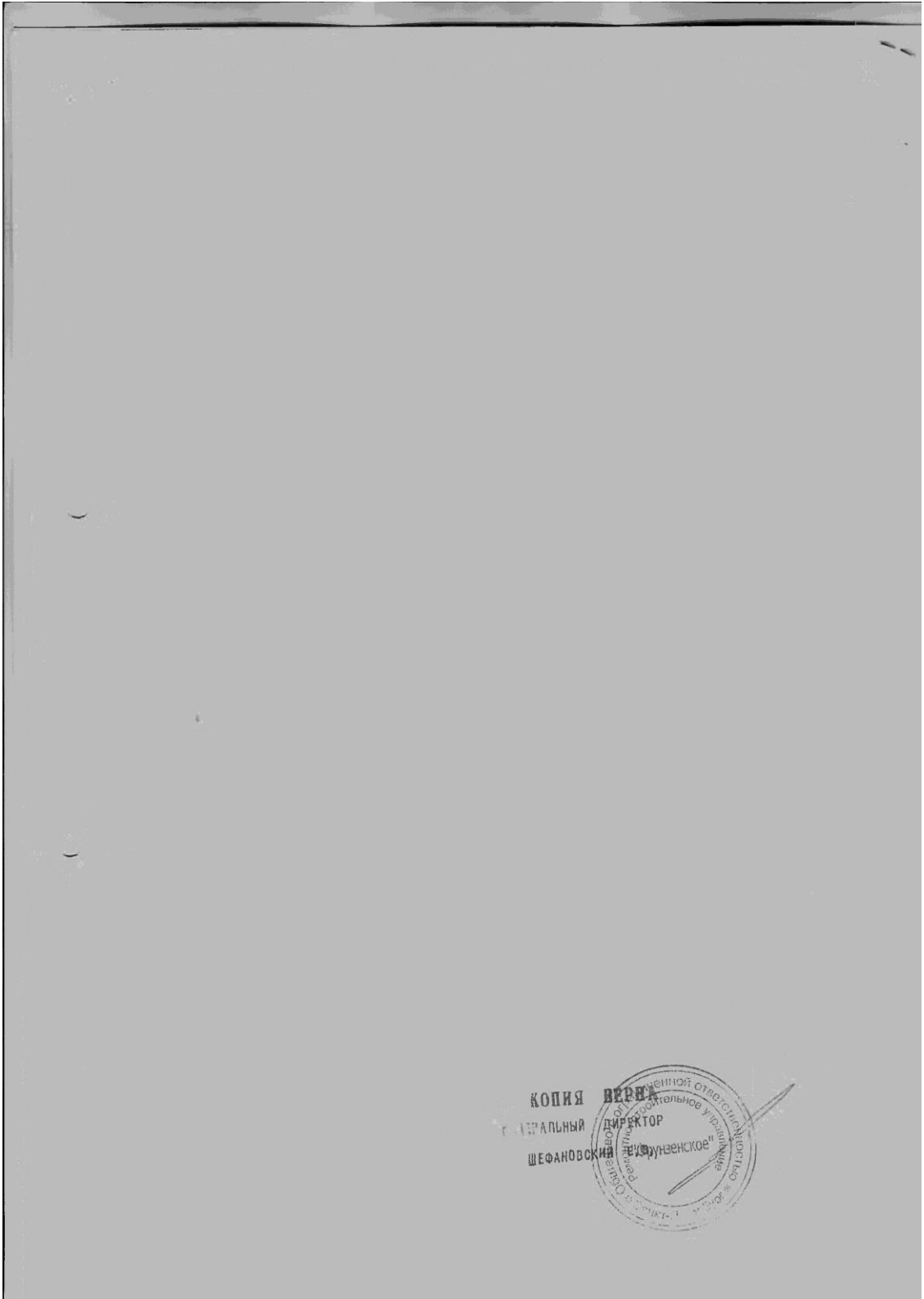
Дата выдачи 02.06.2008

Документы, на основании которых зарегистрировано право	Договор купли-продажи, дата нотариального удостоверения 15.05.2008, нот. Козлов К.В., лицензия №234 от 10.05.1994, номер в реестре регистрации нотариальных действий 1657-ВП, бланки 78ВИ 272514, 78ВИ 272515, 78ВИ 272516, 78ВИ 272517, 78ВИ 272518, 78ВИ 272519, 78ВИ 272520, 78ВИ 272508, 78ВИ 272509, 78ВИ 272510, 78ВИ 272511, 78ВИ 272521, 78ВИ 272522, Сделка зарегистрирована 02.06.2008 № 78-78-05/0006/2008-104		
Субъект (субъекты) права	Общество с ограниченной ответственностью "Ремонтио-строительное управление" Фрунзенское" ИНН 7816133022, ОГРН 1027808000582 Зарегистрировано решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга № 119377 от 05.10.1998 г., свидетельство о регистрации №74883 Свидетельство МНС РФ серия 78№003473300, рег. номер 1027808000582 . КПП 783601001 Юридический адрес: г. Санкт-Петербург, Средняя улица, дом 9, лит. А		
Вид зарегистрированного права	частной собственности		
Описание объекта права	Нежилое помещение		
	Этаж	1	Площадь, м <sup>2</sup> 138,0
	Назначение		Нежилое
Адрес объекта	Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе д.13 лит.А пом.1Н		
Кадастровый номер	78:40:19189:0:5:1		
Сведения об обременениях (ограничениях)	Ипотека в силу закона		
<p>О ЧЕМ В ЕДИНОМ ГОСУДАРСТВЕННОМ РЕЕСТРЕ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ 02.06.2008 СДЕЛАНА ЗАПИСЬ РЕГИСТРАЦИИ № 78-78-05/0006/2008-233</p> <p>РЕГИСТРАТОР:  АКСЕНОВИЧ Г.А. (подпись)</p>			

78-АГ 237337

КОПИЯ ВЕРНА  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ШЕФАНОВСКИЙ





**Ведомость помещений и их площадей**

Адрес: Г.Петродворец, Санкт-Петербургское шоссе, дом 13  
литера А, 1-Н

№ пом.	Этаж	№ комн.	Наименование	Площадь (кв. м.)	По внутр.обмеру		Высота (м)	Кроме того, площадь балконов, поджий и террас с учётом коэфф. кв. м	Примеч.
					основная	вспом.			
1-Н	1	1	тамбур	7,9		7,9	3,30		
		2	торговый зал	61,9	61,9				
		3	торговый зал	23,1	23,1				
		4	кладовая	8,6	8,6				
		5	кладовая	6,4	6,4				
		6	умывальник	1,8		1,8			
		7	туалет	1,2		1,2			
		8	коридор	2,9		2,9			
		9	контора	5,9	5,9				
		10	кладовая	8,7	8,7				
		11	коридор	5,4		5,4			
<b>Итого:</b>				<b>133,8</b>	<b>114,6</b>	<b>19,2</b>			

09 июля 2008 г.  
2008 г.

Исполнил  
Иванова О.Е.

Начальник филиала  
ГУП ГУИОН ПИБ  
Петродворцового  
района  
Прокопенко Н.Д.

КОПИЯ ВЕРНА  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ШЕФАНОВСКИЙ Е.В.



### 1. Сведения о встроенных помещениях

1-Н

Площадь помещений 133,8 кв.м.  
назначение помещений нежилое  
Использование помещений магазин

#### Описание конструкций

Наименование конструктивных элементов	Материалы
Фундамент	бутовые ленточные
Стены наружные внутренние	кирпичные, оштукатурены и окрашены
Перегородки	деревянные
Перекрытия	деревянные утепленные
Крыша	оцинкованное железо
Полы	дощатые, плитка
Проемы оконные дверные	двойные створные (отсутствует остекление) филенчатые
Отделочные работы	окраска, штукатурка
Санитарно и электротехнич. работы	отопление, электроосвещение, канализация, водопровод (требуется кап. ремонт)
Разные работы	

Процент износа составляет: 54%

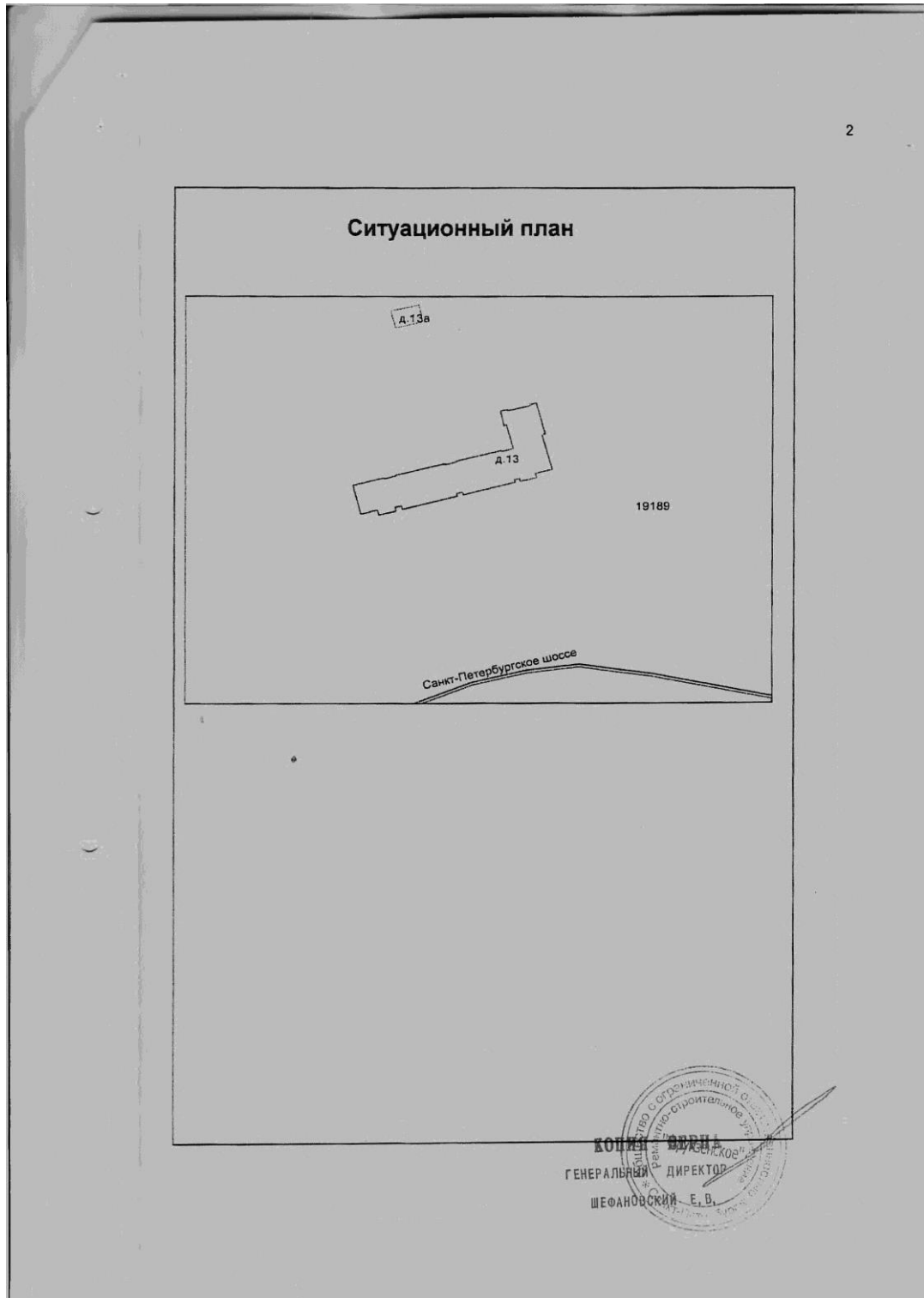
Стоимость в ценах 1969 г.: 5 538 руб.

(Пять тысяч сто руб.)  
(Сумма прописью)

Стоимость в ценах 2008 г.: 588 246 руб.

(Пятьсот восемьдесят восемь тысяч двести сорок шесть руб.)  
(Сумма прописью)





1

Филиал ГУП  
"Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"  
Проектно-инвентаризационное бюро Петродворцового района

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ  
НА ВСТРОЕННОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**  
**нежилое**  
(наименование)

Адрес: Санкт-Петербург, поселок Стрельна, Санкт-Петербургское шоссе,  
дом 13, литера А

Номер помещения: 1-Н

инвентарный № 412

КОПИЯ  
ВЕРНА  
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР  
ШЕФАНОВСКИЙ Е. В.  
Фунженское  
Санкт-Петербургское шоссе, дом 13, литера А

