

ОТЧЕТ

№748-2/2019

об оценке рыночной стоимости
объекта недвижимости,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Левашовский
проспект, д. 12, литера А, пом. 1-Н,
пом. 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н;
пом. 29-Н; пом. 30-Н

Заказчик:

ЗАО «ИНВЕСТСТРОЙ-15»

Исполнитель:

ООО «Центр оценки «Аверс»

Дата проведения оценки:

01.10.2019 г.

Дата составления отчета:

18.10.2019 г.

Содержание

1	Основные факты и выводы.....	4
2	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	7
2.1	Основные допущения и ограничительные условия.....	7
2.2	Дополнительные допущения и ограничительные условия	8
3	Общая часть.....	12
3.1	Сведения о Заказчике оценки	12
3.2	Сведения об Оценщике	12
3.3	Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщики заключили трудовой договор (контракт))	12
3.4	Основание для проведения оценки	13
3.5	Задание на оценку.....	13
3.6	Применяемые стандарты оценочной деятельности	13
3.7	Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки. Вид определяемой стоимости	14
3.8	Определение оцениваемой стоимости.....	14
3.9	Дата проведения оценки. Дата осмотра. Дата составления отчета.....	14
3.10	Ограничение и пределы применения полученного результата.....	15
3.11	Описание процесса оценки. Использованные подходы.....	15
3.12	Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (в копиях)	16
3.13	Перечень данных, использованных при проведении оценки	16
4	Право на объекты недвижимого имущества, учитываемое при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта	18
5	Описание объекта оценки	19
5.1	Характеристика местоположения	19
5.2	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
5.2.1	Описание земельного участка	24
5.2.2	Описание встроенных помещений.....	25
6	Анализ рыночной ситуации.....	41
6.1	Анализ влияния социально-экономического положения и политической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта	42
6.2	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта	45
6.3	Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки	47
6.4	Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга.....	48
6.4.1	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений офисной недвижимости ...	49
6.4.2	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений торговой недвижимости ...	65
6.4.3	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	79
6.5	Анализ рынка производственно-складской недвижимости и помещений свободного назначения г. Санкт-Петербурга за 2 кв. 2019 г.	83
6.5.1	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	83
6.5.2	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений производственно-складской недвижимости	84
6.5.3	Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений объектов свободного назначения.....	98
6.5.4	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	109

6.5.5	Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	113
7	Анализ с целью выбора варианта наиболее эффективного использования	114
8	Определение рыночной стоимости и выбор подходов к оценке объектов недвижимости.....	118
8.1	Методология определения рыночной стоимости на основе затратного подхода	118
8.2	Методология определения рыночной стоимости на основе сравнительного подхода	123
8.3	Методология определения рыночной стоимости на основе доходного подхода.....	124
8.4	Выбор подходов для целей настоящей оценки. Использованные подходы	126
9	Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	129
9.1	Общие положения	129
9.2	Описание и результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки	130
10	Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	146
10.1	Определение потенциального валового дохода	148
10.1.1	Описание расчета по определению рыночной арендной ставки за пользование офисными помещениями.....	150
10.1.2	Описание расчета по определению рыночной арендной ставки за пользование складскими помещениями	161
10.1.3	Описание расчета по определению рыночной арендной ставки за пользование помещениями СТО	170
10.2	Недополученные арендные платежи	183
10.3	Операционные расходы	184
10.4	Определение чистого операционного дохода.....	185
10.5	Коэффициент капитализации.....	185
10.6	Результаты расчета	186
11	Согласование результатов.....	188
12	Сертификация	191
13	Список литературы	193
14	Приложения.....	194
14.1	Копии документов о и членстве Оценщиков в СРО.....	194
14.2	Копии страховых полисов Исполнителя и Оценщика.....	198
14.3	Копия Задания на оценку.....	200
14.4	Рыночная информация, используемая Оценщиком.....	202
14.4.1	Информация, использованная в рамках сравнительного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки	202
14.4.2	Информация, использованная в рамках доходного подхода при определении арендной ставки за офисные помещения	221
14.4.3	Информация, использованная в рамках доходного подхода при определении арендной ставки за складские помещения.....	227
14.4.4	Информация, использованная в рамках доходного подхода при определении арендной ставки за помещения СТО	233
14.5	Характеристика Петроградского административного района.....	244
14.6	Копии документов, предоставленные Заказчиком	247

1 Основные факты и выводы

Данные об объекте оценки																										
Тип объекта оценки	Объект недвижимого имущества																									
Местонахождение (адреса) ¹ объекта оценки	Санкт-Петербург, Левашовский проспект, д. 12, литера А, пом. 1-Н, пом. 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н; пом. 29-Н; пом. 30-Н																									
Состав и характеристика объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект оценки представляет собой комплекс нежилых помещений, общей площадью 14 687,3 кв.м, в составе:																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>№ п/п</th> <th>Состав объекта оценки</th> <th>Кадастровый номер</th> <th>Площадь, кв.м</th> <th>Этаж расположения</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Нежилое помещение 1-Н</td> <td>78:07:0003164:1073</td> <td>11 707,7</td> <td>подвал, 1-7 этажи</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Нежилое помещение 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н</td> <td>78:07:0003164:1091</td> <td>1 836,9</td> <td>подвал, 1, 2 этажи</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Нежилое помещение 29-Н</td> <td>78:07:0003164:1079</td> <td>1 110,5</td> <td>подвал, 1 этаж</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Нежилое помещение 30-Н</td> <td>78:07:0003164:1080</td> <td>32,2</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	№ п/п	Состав объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Этаж расположения	1	Нежилое помещение 1-Н	78:07:0003164:1073	11 707,7	подвал, 1-7 этажи	2	Нежилое помещение 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н	78:07:0003164:1091	1 836,9	подвал, 1, 2 этажи	3	Нежилое помещение 29-Н	78:07:0003164:1079	1 110,5	подвал, 1 этаж	4	Нежилое помещение 30-Н	78:07:0003164:1080	32,2	1
	№ п/п	Состав объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Этаж расположения																					
	1	Нежилое помещение 1-Н	78:07:0003164:1073	11 707,7	подвал, 1-7 этажи																					
	2	Нежилое помещение 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н	78:07:0003164:1091	1 836,9	подвал, 1, 2 этажи																					
3	Нежилое помещение 29-Н	78:07:0003164:1079	1 110,5	подвал, 1 этаж																						
4	Нежилое помещение 30-Н	78:07:0003164:1080	32,2	1																						
Право, учитываемое при оценке	Право собственности																									
Сведения об ограничениях (обременениях) права на объекты недвижимости	Арест, доверительное управление, залог в силу закона, аренда части помещения, запрещение сделок с имуществом (подробнее см. п. 2.2 Отчета)																									
Правообладатель оцениваемого объекта	Общество с ограниченной ответственностью «Бау-Инвест» (ООО «Бау-Инвест»), имеющее следующие реквизиты: ИНН 7813517623, КПП 781301001, ОГРН 1117847468034, дата присвоения ОГРН - 01.11.2011 г. Место нахождения: Санкт-Петербург, ул. Петропавловская, д. 4																									
Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	Сведения о балансовой стоимости оцениваемого объекта Заказчиком не предоставлены. Отсутствие данной информации не влияет на результат оценки.																									
Местоположение объекта оценки	<p>Оцениваемый объект расположен в Петроградском административном районе г. Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном Левашовским проспектом, Газовой, Лодейнопольской, Пудожской улицами.</p> <p>Объект оценки находится в зоне смешанной застройки (преимущественно среднеэтажной жилой застройки, а также застройки общественно-деловыми и социальными объектами), граничащей с зоной производственно-складской застройки.</p> <p>Рассматриваемая территория характеризуется развитой инженерной инфраструктурой. Социальная инфраструктура микрорайона, в котором расположен оцениваемый объект, достаточно развита.</p> <p>Квартал, в котором расположен объект оценки, связан с другими районами города и с его центром как наземными видами транспорта (городские и коммерческие автобусные маршруты), так и метрополитеном.</p> <p>Ближайшая станция метрополитена «Чкаловская» удалена от квартала дислокации оцениваемого объекта на расстояние приблизительно в 800 метров. Доступность прочими видами наземного транспорта – хорошая.</p> <p>Интенсивность автомобильного трафика по Левашовскому проспекту – средняя, интенсивность пешеходных потоков - низкая.</p> <p>Условия парковки автотранспорта – ограниченные, парковочных мест мало, тип парковки – стихийная.</p> <p>Общая экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки - удовлетворительная.</p>																									
Данные об Отчете																										
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по проведению оценки №436-2н/2019 от 30.09.2019 г., заключенный между ООО «Центр оценки «Аверс» (Исполнителем) и ООО «ИНВЕСТСТРОЙ-15»																									

¹ Адрес объекта оценки принят по адресам нежилых помещений, согласно описательному адресу, приведенному в Выписках из ЕГРН (см. Приложение в Отчету)

Заказчик оценки	Закрытое акционерное общество «ИНВЕСТСТРОЙ-15» (сокращенно – ЗАО «ИНВЕСТСТРОЙ-15»), имеющее следующие реквизиты: ИНН 7707201995, КПП 772301001. ОГРН 1037739743414 от 20.02.2003 г. Адрес местонахождения: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д. 14, стр. 1. Банковские реквизиты: Р/с №40702810700020000273 в ПАО «БМ-Банк» в отделении 1 Москва Главного управления по Центральному федеральному округу г. Москва. К/с 30101810345250000062. БИК 044525062
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения начальной цены на торгах
Дата осмотра	01.10.2019 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости)	01.10.2019 г. (совпадает с датой осмотра)
Порядковый номер и дата составления отчета	Отчет №748-2/2019 от 18.10.2019 г.
Ограничения и пределы применения полученных результатов	Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (в соответствии с положениями ст. 12 Закона РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»). Полученная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки должна быть использована Заказчиком согласно цели и предполагаемому использованию результатов оценки. Настоящий отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений (см. соответствующие разделы отчета).
Сведения об Оценщике, подписавшем Отчет	
Фамилия, имя, отчество оценщика	Мироненко Николай Владимирович Номер контактного телефона: 8 (812) 320 97 75 Почтовый адрес: 199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д. 1/3, лит. А Адрес электронной почты: info@avg.ru
Место нахождения оценщика	Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО «Центр оценки Аверс», с которым у Оценщика заключен трудовой договор ² .
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Деловой Союз Оценщиков», включен в реестр 07.06.2011 за №344.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис к №022-073-003043/18 от 10.12.2018 г. страхования ответственности оценщика, выдан ООО «Абсолют Страхование», период страхования с 01.01.2019 - 31.12.2019., страховая сумма – 50 000 000 руб.
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости»	№005446-1 на основании решения Федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 16.03.2018 №55, по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан 16.03.2018 г. (действует до 16.03.2021 г.).
Независимость Оценщика	Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Общие сведения	
Валюта оценки	Российский рубль
Наиболее эффективное использование	Использование в качестве объекта офисного, офисно-торгового, складского назначения, СТО
Рыночная стоимость объекта оценки	

² Трудовой договор №30/17 от 29.12.2017 г.

Результаты оценки, полученные в рамках использования подходов к оценке, руб. без учета НДС	Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Весовые коэффициенты
	Затратный подход	Не применялся	0,0
	Сравнительный подход	539 106 196	0,5
	Доходный подход	472 763 113	0,5
	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС (округленно)	505 900 000	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	505 900 000 (Пятьсот пять миллионов девятьсот тысяч) руб., в т.ч.:		
	№ п/п	Состав объекта оценки	Кадастровый номер
	1	Нежилое помещение 1-Н	78:07:0003164:1073
	2	Нежилое помещение 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н	78:07:0003164:1091
	3	Нежилое помещение 29-Н	78:07:0003164:1079
4	Нежилое помещение 30-Н	78:07:0003164:1080	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	607 080 000 (Шестьсот семь миллионов восемьдесят тысяч) руб., в т.ч.:		
	№ п/п	Состав объекта оценки	Кадастровый номер
	1	Нежилое помещение 1-Н	78:07:0003164:1073
	2	Нежилое помещение 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н	78:07:0003164:1091
	3	Нежилое помещение 29-Н	78:07:0003164:1079
4	Нежилое помещение 30-Н	78:07:0003164:1080	
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость оцениваемого объекта	430 015 000 - 581 785 000 рублей без учета НДС		

2 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

2.1 Основные допущения и ограничительные условия

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Договоре и Задании на оценку.
- Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
- Отчет содержит профессиональное суждение подписавшего его Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
- Результаты оценки, приведенные в Отчете, не могут быть использованы Заказчиком, иными пользователями Отчета, а также Оценщиком иначе, чем это предусмотрено Договором и Заданием на оценку.
- Оценщик не принимает на себя ответственности за достоверность информации, полученной в письменной или устной форме от представителей Заказчика и других лиц, упомянутых в Отчете, независимо от того, подтверждена ли она документально. Оценщик исходит из того, что такая информация является достоверной, если не противоречит его профессиональному опыту.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на оцениваемый объект или за вопросы, связанные с рассмотрением ограничений или обременений этих прав. Оцениваемый объект рассматривается как свободный от каких-либо ограничений или обременений, кроме оговоренных в настоящем отчете (см. раздел настоящего отчета «Дополнительные допущения и ограничительные условия»).
- Мнение Оценщика относительно установленной в Отчете величины рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта, если таковые не должны были быть предвидены ими в процессе выполнения работ.
- От подписавшего Отчет Оценщика, а также представителей юридического лица, с которым Оценщиком заключен трудовой договор, не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Расчеты в рамках данного отчета проводились с использованием программного продукта Microsoft Excel. При копировании расчетных таблиц в редактор Microsoft Word в таблицах отображаются значения, которые не являются округленными, а отражают лишь заданное в Microsoft Excel количество разрядов. В связи с этим возможны несовпадения при пересчете отображенных в Microsoft Word значений расчетных таблиц, что является следствием того, что Microsoft Excel осуществляет расчеты с использованием полного числа разрядов, а Microsoft Word демонстрирует их ограниченное число. Данное несовпадение не является ошибкой.

2.2 Дополнительные допущения и ограничительные условия

Следующие особые допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Юридическая экспертиза чистоты прав на объект оценки не проводилась. В отношении встроенных помещений, входящих в состав объекта оценки, зарегистрировано право собственности, что подтверждено предоставленными Заказчиком Выписками из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Собственником оцениваемого объекта является ООО «Бау-Инвест».

Согласно данным правоподтверждающих документов (см. Приложение к отчету «Копии документов, предоставленные Заказчиком»), зарегистрированы ограничения (обременения) права на нежилые помещения, входящие в состав оцениваемого объекта: арест, доверительное управление, залог в силу закона, аренда части помещения, запрещение сделок с имуществом.

Актуальные на дату оценки Выписки из ЕГРН Заказчиком не предоставлены. Оценка проводилась в предположении, что предоставленная Заказчиком информация о правах является достоверной.

Согласно данным Росреестра в режиме on-line (<https://rosreestr.ru>), зарегистрированы следующие ограничения права на оцениваемые встроенные помещения:

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	78:07:0003164:1073
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	14.09.2012
Этаж:	1, 2, 7, 8, 3, технический этаж (Технический этаж), 4, 5, подвал
Площадь ОКС'а:	11707,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	231753336,12
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Санкт-Петербург, пр-кт Левашовский, д 12, литера А, пом 1-Н
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Кадастровый номер:	78:7:3164:5:8:11
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 78-78-31/026/2011-376 от 20.03.2012 (Собственность)	№ 78-78-31/043/2014-090 от 20.05.2014 (Доверительное управление)
	№ 78-78-31/044/2014-451 от 29.07.2014 (Залог в силу закона)
	№ 78-78/031-78/031/005/2016-313/1 от 18.04.2016 (Запрещение сделок с имуществом)
	№ 78-78/031-78/031/005/2016-474/2 от 19.09.2016 (Арест)
	№ 78-78/005-78/005/005/2016-397/3 от 30.11.2016 (Арест)
	№ 78-01-206/2002-126.1 от 01.10.2002 (Аренда)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	78:07:0003164:1091
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	28.04.2014
Этаж:	подвал, 1, 2
Площадь ОКС'а:	1836,9
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	36361343,66
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г. Санкт-Петербург, Левашовский проспект, дом 12, литера А, помещение 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	16.01.2019
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 78-78-31/026/2011-377 от 20.03.2012 (Собственность)	№ 78-78-31/043/2014-093 от 20.05.2014 (Доверительное управление) № 78-78-31/044/2014-452 от 29.07.2014 (Залог в силу закона) № 78-78/031-78/031/005/2016-474/1 от 19.08.2016 (Арест) № 78-78/005-78/005/005/2018-397/1 от 30.11.2018 (Арест)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	78:07:0003164:1079
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановления на кадастровый учет:	14.09.2012
Этаж:	подвал, 1
Площадь ОКС'а:	1110,5
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	21882291,98
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата утверждения стоимости:	28.11.2018
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	г. Санкт-Петербург, проспект Левашовский, дом 12, литера А, помещение 29-Н
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	11.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Кадастровый номер:	78:7:3164:5:8:9
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 78-78-31/026/2011-378 от 20.03.2012 (Собственность)	№ 78-78-31/043/2014-094 от 20.05.2014 (Доверительное управление) № 78-78-31/044/2014-453 от 29.07.2014 (Залог в силу закона) № 78-78/031-78/031/005/2016-474/3 от 19.08.2016 (Арест) № 78-78/005-78/005/005/2016-397/4 от 30.11.2016 (Арест) № 78-78-31/036/2011-266 от 30.11.2011 (Аренда)

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

[Вернуться к результатам поиска](#) [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер:	78:07:0003164:1080
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	14.09.2012
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	32,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	637397,39
Дата внесения стоимости:	09.01.2019
Дата определения стоимости:	01.01.2018
Адрес (местоположение):	Санкт-Петербург, пр-кт Левашовский, д 12, литера А, пом 30-Н
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	16.01.2019
Ранее присвоенные номера	
Кадастровый номер:	78:7:3164:5:8:7
Форма собственности:	
Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 78-78-31/026/2011-379 от 20.03.2012 (Собственность)	№ 78-78-31/044/2014-454 от 29.07.2014 (Залог в силу закона) № 78-78/031-78/031/005/2016-474/4 от 19.09.2016 (Арест) № 78-78/005-78/005/005/2016-397/2 от 30.11.2016 (Арест)

Согласно заданию на оценку, результаты оценки предполагается использовать для определения начальной цены на торгах в рамках урегулирования задолженности ЗАО «ИНВЕСТСТРОЙ-15».

Согласно заданию на оценку, оценку проводить без учета ограничений (обременений) прав, в т.ч. в отношении каждой из частей оцениваемого объекта.

Согласно заданию на оценку, в настоящем отчете оценивалось право собственности на встроенные нежилые помещения без учета каких-либо обременений прав со стороны 3-х лиц (в т.ч.: арендой, залогом, наложенным арестом и доверительным управлением).

- Оценщик не проводил обмеры оцениваемого объекта. Значения площадей нежилых помещений, входящих в состав оцениваемого объекта, определены на основании задания на оценку №1, соответствующие данным Выписок из ЕГРН от 21.09.2018 г., Свидетельств о государственной регистрации от 20.03.2012 г., предоставленных Заказчиком. Оценка проводилась в предположении, что информация по объекту оценки, предоставленная Заказчиком, является достаточной и достоверной.

Земельный участок, относящийся к оцениваемому объекту, не выделен в натуре. Площадь земельного участка (3 997,0 кв.м), относящегося к комплексу встроенных помещений, рассчитана оценщиком самостоятельно пропорционально доли оцениваемого объекта (14 687,3 кв.м) в общей площади здания (16 188,8 кв.м), в котором он расположен, с учетом его площади застройки, отраженной в техническом паспорте на здание лит. А д. 12 по Левашовскому проспекту, - 4 223,4 кв.м.

3. Оценщики не проводили технической экспертизы конструктивных элементов объекта капитального строительства, в котором расположены оцениваемые объекты недвижимости. Все выводы об их состоянии сделаны на основании результатов фотофиксации, предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на рыночную стоимость объекта оценки, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии здания может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями и не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.
4. Сведения об инженерной обеспеченности объекта оценки Заказчиком не предоставлены. Здание, в котором расположены объекты недвижимости, входящие в состав оцениваемого объекта, инженерно обеспечено (подтверждено результатами фотофиксации). Определение величины рыночной стоимости оцениваемого объекта проводилось в предположении о том, что объект оценки обеспечен коммуникациями в объеме, достаточном для его функционирования в соответствии с его назначением.
5. Все используемые в расчетах аналоги размещены в сети Интернет до даты оценки. Скриншоты объявлений, размещенные в объявлениях, могут содержать информацию об обновлениях объявлений после даты оценки.
6. Сведения о балансовой стоимости встроенных нежилых помещений, входящих в состав оцениваемого объекта, Заказчиком не предоставлены. Отсутствие данной информации, по мнению Оценщика, не влияет на итоговый результат.

3 Общая часть

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Заказчиком настоящей оценки является Закрытое акционерное общество «ИНВЕСТСТРОЙ-15» (сокращенно – ЗАО «ИНВЕСТСТРОЙ-15»), имеющее следующие реквизиты:

ИНН 7707201995, КПП 772301001. ОГРН 1037739743414 от 20.02.2003 г.

Юридический адрес: 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д. 14, стр. 1.

Банковские реквизиты:

Р/с №40702810700020000273 в ПАО «БМ-Банк» в отделении 1 Москва Главного управления по Центральному федеральному округу г. Москва.

К/с 30101810345250000062. БИК 044525062.

3.2 Сведения об Оценщике³

Сведения об Оценщике, непосредственном исполнителе настоящего отчета приведены ниже в табличной форме.

Сведения об оценщике, проводившем оценку	
Фамилия, имя и отчество оценщика	Мироненко Николай Владимирович
Номер контактного телефона оценщика	8 (812) 320-97-75
Почтовый адрес оценщика	199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А
Адрес электронной почты оценщика	info@avg.ru
Место нахождения оценщика	199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит. А
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	
Наименование СРО оценщиков, членом которой является оценщик	Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация «Деловой Союз Оценщиков»
Место нахождения СРО оценщиков	119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, дом 31, 3-й этаж, помещение I, комнаты 22, 22а, 23, 23а, 24, 24а, 40
Реестровый номер оценщика	№344
Дата включения оценщика в реестр	07.06.2011
Ссылка на информацию об оценщике в реестре СРО	http://www.srodso.ru/01.01.03.01/member_card.aspx?id=1587d3ca-fda0-4e83-adbe-79b89047d677
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	
Оценщик является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	

Иные специалисты к проведению оценки и составлению отчета не привлекались.

3.3 Сведения об Исполнителе (юридическом лице с которым Оценщики заключили трудовой договор (контракт))

Оценщиками, подписавшими настоящий отчет, заключен трудовой договор с Обществом с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (ООО «Центр оценки «Аверс»), имеющим следующие регистрационные реквизиты:

³ Согласно ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Оценщик обязан представлять страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании, а также заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является, по требованию Заказчика. Кроме того, необходимо указать номер контактного телефона, почтовый адрес и адрес электронной почты оценщика.

ИНН 7825691464, ОГРН 1037843026704, дата присвоения ОГРН – 02.02.2003 г.

Место нахождения: 199034, г. Санкт-Петербург, В.О., 2-я линия, д. 1/3, лит. А.

ИНН 7825691464, КПП 780101001.

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810690170000874 в ПАО Банк «Санкт-Петербург», г. Санкт-Петербург.

К/с 30101810900000000790, БИК 044030790.

Деятельность ООО «Центр оценки «Аверс», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, дополнительно застрахована на сумму 1 100 млн. руб. ООО «Абсолют Страхование» (полис № 022-073-000645/16), период страхования: с 07.12.2016 г. по 31.12.2019 г.

Копия указанного документа представлена в Приложении к настоящему отчету.

Исполнитель является независимым в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

3.4 Основание для проведения оценки

Основанием для проведения настоящей оценки является Договор на оказание услуг по проведению оценки №436-2н2/2019 от 30.09.2019 г., заключенный между Исполнителем (ООО «Центр оценки «Аверс») и Заказчиком (ЗАО «ИНВЕСТСТРОЙ-15»).

3.5 Задание на оценку

В соответствии с ФСО №1, неотъемлемой частью договора является «Задание на оценку» (Приложение №1 к Договору на оказание услуг по проведению оценки №436-2н2/2019 от 30.09.2019 г.).

Копия Задания на оценку №1 (Приложение №1 к Договору на оказание услуг по проведению оценки №436-2н2/2019 от 30.09.2019 г.) приведена в Приложении к настоящему Отчету.

В соответствии с Заданием на оценку, результаты оценки могут быть использованы для определения начальной цены на торгах.

Информация, содержащаяся в Задании на оценку, соответствует требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г., требованиям ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, Стандартам и правилам оценочной деятельности Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз оценщиков» (НП СРО «ДСО»), в которой состоит подписавший отчет Оценщик, в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки.

3.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке, в том числе:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом МЭР от 20.05.2015 г. №297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом МЭР от 20.05.2015 г. №298;

- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом МЭР от 20.05.2015 г. №299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом МЭР от 25.09.2014 г. №611.

Федеральные стандарты являются обязательными к применению на территории РФ.

Оценочные процедуры, примененные в настоящей оценке, выполнены в соответствии со Стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит подписавший отчет Оценщик (НПСРО «ДСО»), в части, не противоречащей ФСО.

При проведении настоящей оценки Оценщик опирался на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

3.7 Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки. Вид определяемой стоимости

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки: для определения начальной цены на торгах.

3.8 Определение оцениваемой стоимости

Вид определяемой стоимости: рыночная.

В соответствии с положениями ст.3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., под *рыночной стоимостью объекта* понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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.

3.9 Дата проведения оценки. Дата осмотра. Дата составления отчета

Дата осмотра объекта оценки – 01.10.2019 г.

Дата проведения оценки – 01.10.2019 г.

Дата составления Отчета – 18.10.2019 г.

3.10 Ограничение и пределы применения полученного результата

Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделок с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, то есть в данном случае по 17.04.2020 г. включительно.

Полученная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки может быть использована Заказчиком согласно цели и задачи оценки.

Настоящий Отчет достоверен лишь в рамках указанных в нем основных предположений, ограничительных условий и особых допущений.

3.11 Описание процесса оценки. Использованные подходы

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура оценки с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с требованиями ФСО №1 (разд. V «Требования к проведению оценки», п. 23), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего Задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки;
- составление отчета об оценке.

В ходе выполнения оценки был проведен целый ряд независимых исследований и анализов. Оценщики связывались с экспертами рынка недвижимости для получения необходимой информации. Информация относительно законов, связанных с недвижимым имуществом, была получена из правовых баз данных и во время консультаций с экспертами. Были проанализированы различные аспекты рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга.

ФСО предписывают использование Оценщиком, по возможности, всех трех подходов. В соответствии с п. 11 ФСО №1, основными пунктами при оценке являются: затратный, сравнительный и доходный подходы. Однако, в силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов сдачи в аренду, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, как правило, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной точности результатов оценки. Выбор подхода должен быть мотивирован.

ФСО №7 рекомендует в случае недостатка рыночной информации для реализации того или иного подхода, в соответствии, с требованиями ФСО, указывать ориентировочные значения (значение) оцениваемой величины, которая не учитывается при итоговом согласовании, но может быть использована в качестве поверочного к итоговому результату оценки недвижимости.

Итоговое суждение о рыночной стоимости основано на анализе Оценщиками всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только конкретные значения стоимостей, но и некоторые их пределы.

Выбранные подходы к оценке рыночной стоимости, исходные данные, допущения и результаты проведенных расчетов будут подробно рассмотрены и изложены в следующих разделах отчета.

3.12 Перечень документов, используемых Оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, предоставленных Заказчиком (в копиях)

Для проведения работ Заказчиком были предоставлены копии документов, приведенные в Приложении к настоящему Отчету:

- Выписка из ЕГРН 21.09.2018 г. №78/031/002/2018-374.
- Выписка из ЕГРН 21.09.2018 г. №78/031/002/2018-371.
- Выписка из ЕГРН 21.09.2018 г. №78/031/002/2018-372.
- Выписка из ЕГРН 21.09.2018 г. №78/031/002/2018-373.
- Технический паспорт на административно-производственно здание, составленный ООО «Гарант-Кадастр» 13.06.2017 г.
- Распределение арендопригодной площади по этажам и функциональному назначению (формат Microsoft Excel).

3.13 Перечень данных, использованных при проведении оценки

При проведении данной оценки принимались во внимание методические положения и законодательные требования, отраженные в следующих документах:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в последней редакции от 03.08.2018 г.).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом МЭР от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом МЭР от 25.09.2014 г. №611.
- Гражданский кодекс Российской Федерации, Ч. 1; 2.
- Градостроительный кодекс РФ.

Информация относительно законов, постановлений и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из информационно-правовой системы «Консультант плюс».

Источники получения информации об объекте оценки:

- Документы, предоставленные Заказчиком (см. в п. 3.12);
- Интервью с представителями Заказчика.

Источники рыночной информации - данные, представленные в сети Internet на www-серверах, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- Министерство экономического развития и торговли РФ – <http://www.economy.gov.ru>;
- Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) - <http://www.gks.ru>;
- Центральный Банк России (ЦБР) - <http://www.cbr.ru>;
- Экономическая экспертная группа (EEG) - <http://www.eeg.ru>;
- <https://theproperty.ru>;
- <https://www.emls.ru>;
- <https://spb.cian.ru>;
- <https://www.biz-cen.ru>;
- <https://rosproperty.ru> и др.

В процессе работы по определению рыночной стоимости оцениваемых объектов проводились интервью с участниками рынка коммерческой недвижимости. Вся информация с сайтов, используемая для подготовки обзоров, получена до даты оценки и актуальна на дату оценки. Остальные данные, использованные при проведении оценки, с источниками их получения приведены в разделах отчета, там, где они были использованы.

4 Право на объекты недвижимого имущества, учитываемое при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объект оценки – комплекс встроенных нежилых помещений, общей площадью 14 687,3 кв.м, находящихся по адресам: Санкт-Петербург, Левашовский проспект, д.12, литера А, пом.1-Н, пом.5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н; пом. 29-Н; пом. 30-Н.

Право на объекты недвижимости, входящие в состав оцениваемого объекта, учитываемое при определении его стоимости: право собственности.

Под *правом собственности*, в соответствии со ст. 209 ГК РФ, понимается следующее:

- Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Правообладателем оцениваемого объекта является ООО «Бау-Инвест» (ИНН 7813517623, КПП 781301001, ОГРН 1117847468034, дата присвоения ОГРН - 01.11.2011 г., место нахождения: Санкт-Петербург, ул. Петропавловская, д. 4), в подтверждение чего Заказчиком были предоставлены копии документов, приведенных в таблице ниже.

Таблица 4.1. Реквизиты правоподтверждающих документов

№ п/п	Состав объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Правоподтверждающий документ
1	Нежилое помещение 1-Н	78:07:0003164:1073	11 707,7	Выписка из ЕГРН 21.09.2018 г. №78/031/002/2018-374
2	Нежилое помещение 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н	78:07:0003164:1091	1 836,9	Выписка из ЕГРН 21.09.2018 г. №78/031/002/2018-3713
3	Нежилое помещение 29-Н	78:07:0003164:1079	1 110,5	Выписка из ЕГРН 21.09.2018 г. №78/031/002/2018-372
4	Нежилое помещение 30-Н	78:07:0003164:1080	32,2	Выписка из ЕГРН 21.09.2018 г. №78/031/002/2018-373

Документ-основание возникновения права является Договор купли-продажи объектов недвижимости от 07.12.2011 г. №234/11 (Заказчиком не предоставлен).

Согласно данным правоподтверждающих документов (см. Приложение к отчету «Копии документов, предоставленные Заказчиком»), зарегистрированы ограничения (обременения) права на нежилые помещения, входящие в состав оцениваемого объекта: арест, доверительное управление, залог в силу закона, запрещение сделок с имуществом.

Актуальные на дату оценки Выписки из ЕГРН Заказчиком не предоставлены. Юридическая экспертиза чистоты прав на объект оценки не проводилась.

Согласно Заданию на оценку, оценку проводить без учета ограничений (обременений) прав, в т.ч. в отношении каждой из частей оцениваемого объекта.

Определение стоимости оцениваемого объекта проводилось без учета каких-либо обременений прав со стороны 3-х лиц (в т.ч.: арендой, залогом, наложенным арестом и доверительным управлением).

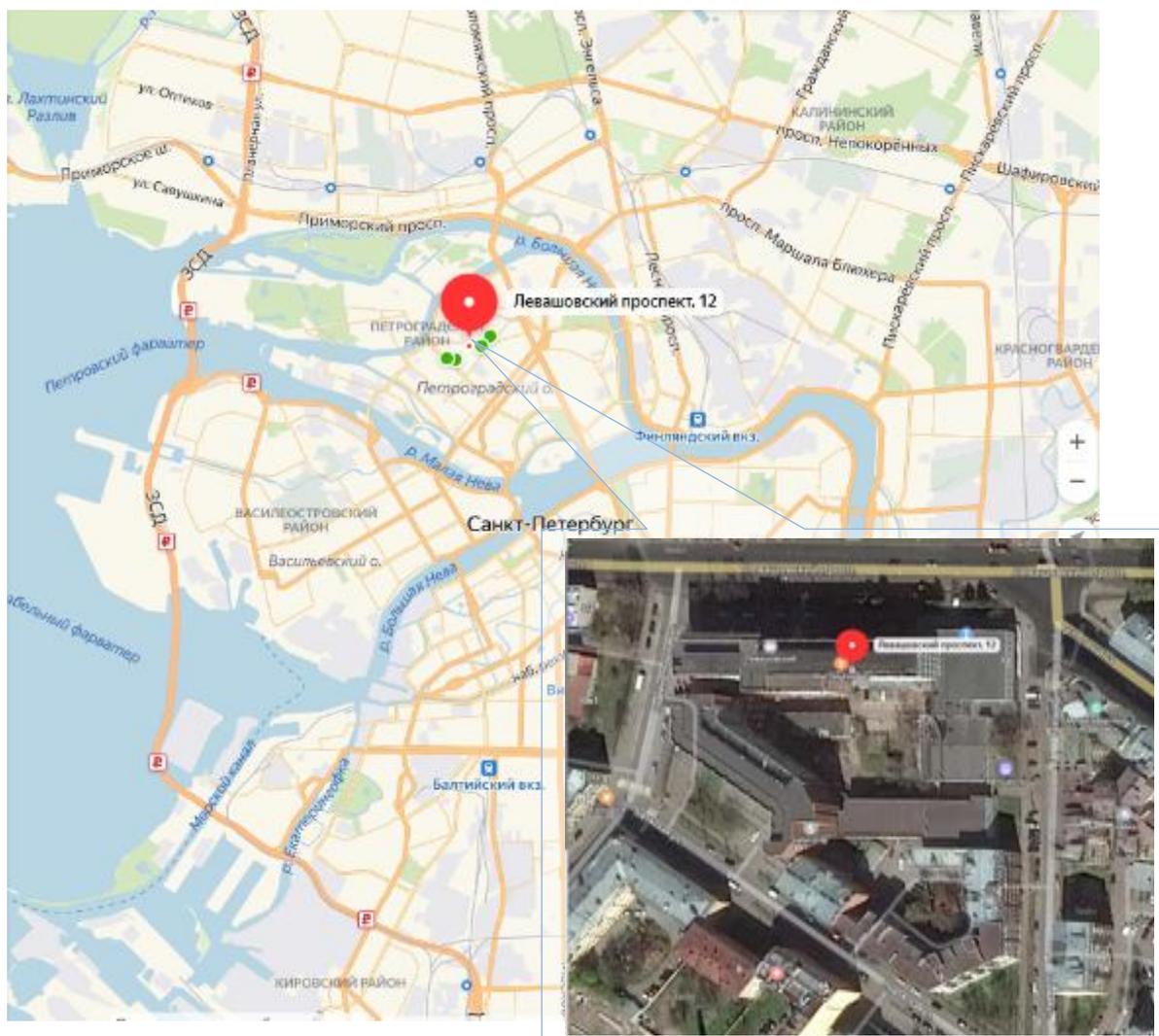
5 Описание объекта оценки

5.1 Характеристика местоположения

Оцениваемый объект расположен по адресу:

Санкт-Петербург, Левашовский проспект, д. 12, литера А, пом. 1-Н, пом. 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н; пом. 29-Н; пом. 30-Н.

Местоположение оцениваемого объекта отмечено на нижеприведенной карте-схеме г. Санкт-Петербурга.



Карта 1. Местоположение объекта оценки⁴

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки расположен в Петроградском⁵ административном районе Санкт-Петербурга.

⁴

<https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/?ll=30.318405%2C59.942556&mode=search&sl=30.353328%2C59.897122&ssp=0.008540%2C0.004140&text=%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D1%88%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%2012&z=12>

⁵ Характеристика Петроградского района представлена в Приложении отчету.

Дислокация оцениваемого объекта

Объект оценки расположен в Петроградском административном районе Санкт-Петербурга. Квартал местонахождения объекта оценки ограничен Левашовским проспектом, Газовой, Лодейнопольской, Пудожской улицами.

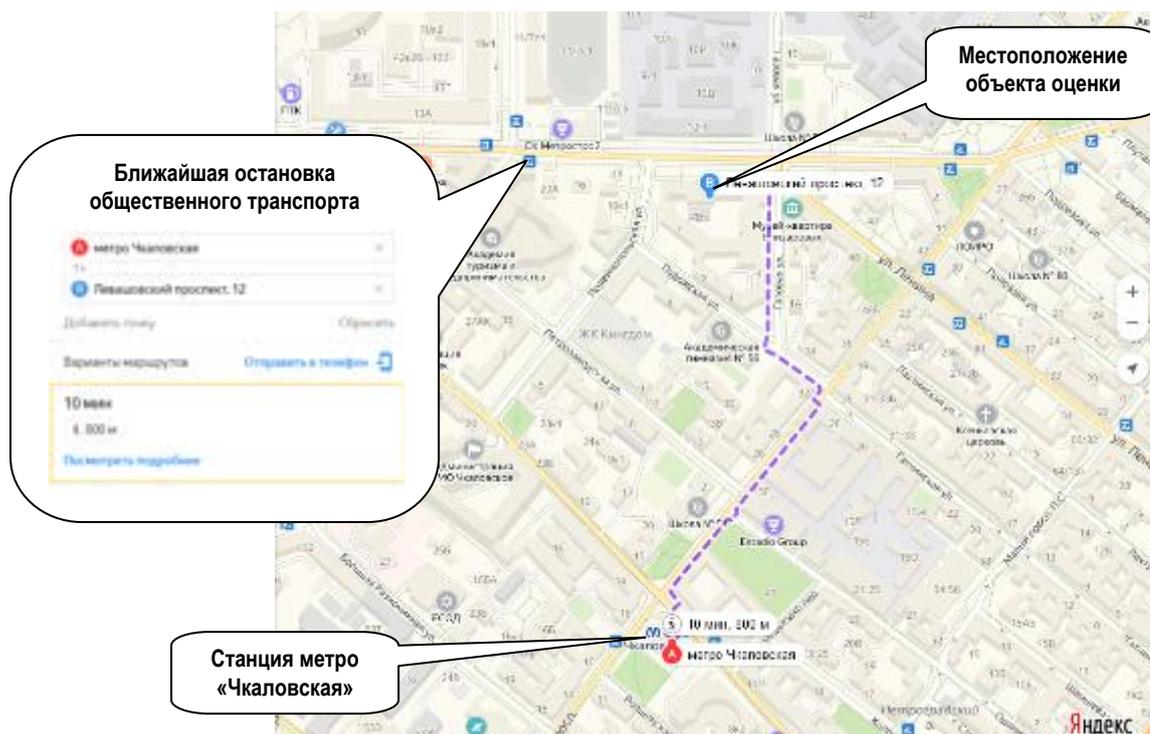
Ближайшее окружение

Объект оценки расположен в зоне смешанной застройки (преимущественно среднеэтажная жилая застройка, а также застройка общественно-деловыми и социальными объектами), граничащей с зоной производственно-складской застройки (нечетная сторона Левашовского проспекта). В первых этажах жилых домов, как правило, расположены объекты общественно-делового назначения; торговые коридоры Петроградского района г. Санкт-Петербург (Большой проспект П.С., Каменноостровский проспект) удалены от квартала расположения оцениваемого объекта на расстояние около 1 км.

Транспортная доступность

Квартал, в котором расположен объект оценки, связан с другими районами города и с его центром как наземными видами транспорта (городские и коммерческие автобусные маршруты), так и метрополитеном.

Ближайшая станция метрополитена «Чкаловская» удалена от квартала дислокации оцениваемого объекта на расстояние приблизительно в 800 метрах. Доступность прочими видами наземного транспорта – хорошая: ближайшая остановка общественного транспорта («Барочная улица»), где останавливаются маршруты общественного транспорта (автобусы, маршрутные такси), расположена на удалении от оцениваемого объекта на расстоянии ~ 200 м.



Карта 2. Транспортная доступность объекта оценки⁶

Интенсивность автомобильного трафика по Левашовскому проспекту – средняя, интенсивность пешеходных потоков - низкая.

⁶ <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/?ll=30.318405%2C59.942556&mode=search&sl=30.353328%2C59.897122&ssp=0.008540%2C0.004140&text=%D0%BB%D0%B5%D0%B2%D0%B0%D1%88%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9%2012&z=12>

Условия парковки автотранспорта – ограниченные, парковочных мест мало, тип парковки – стихийная.

Доступность оцениваемого объекта личным автомобильным транспортом – без ограничений. Состояние дорожного покрытия прилегающих улиц можно охарактеризовать как «хорошее».

Развитость инженерной инфраструктуры

Рассматриваемая территория характеризуется развитой инженерной инфраструктурой. Оцениваемый объект расположен в зоне смешанной застройки, обеспеченной всеми необходимыми для эксплуатации инженерными коммуникациями.

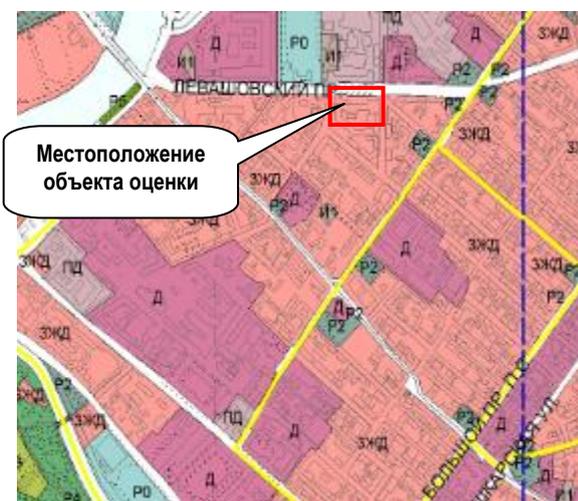
Развитость социально-бытовой инфраструктуры

Социальная инфраструктура микрорайона, в котором расположен оцениваемый объект, достаточно развита. В непосредственной близости от оцениваемого объекта расположены: общеобразовательные школы №55, 80, гимназия №56, детский сад №69, магазин «24 часа», музей-квартира Елизаровых, паспортная служба №6, отделением «ЭнергоМашБанка», НИИ «Особо чистых биопрепаратов», кафе «В космосе», хостел «Алфавит», другие объекты.

В рассматриваемом районе находятся жилые дома старого фонда. Новое жилищное строительство представлено возведенным ЖК «Дом на Барочной», а также возводимыми многоэтажными корпусами ЖК «Кингдом» (ул. Лодейнопольская, д. 7).

Направление развития территории

Согласно Закону Санкт-Петербурга №728-99 от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга»,⁷ рассматриваемая территория располагается в зоне средне- и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (зона ЗЖД).

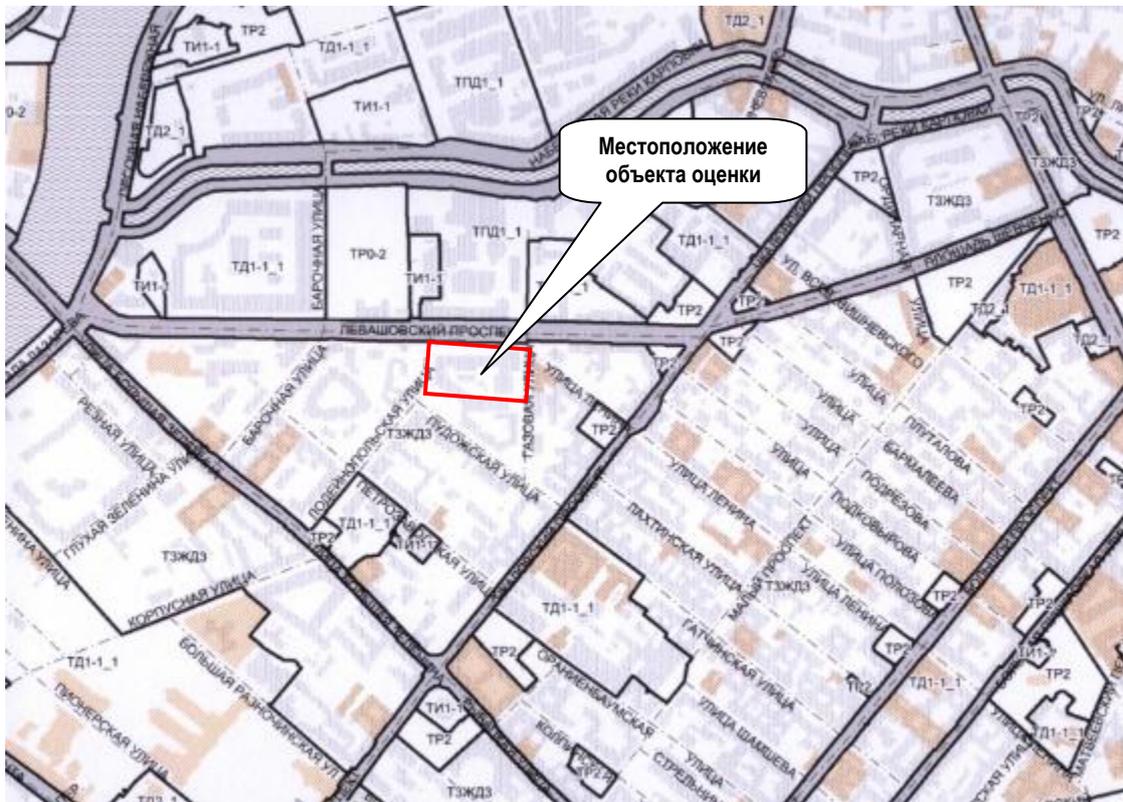


Условные обозначения

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
ИЖД	зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
МЖД	зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
ЗЖД	зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
А	зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
ДП	зона всех видов объектов общественно-деловой застройки и объектов водного транспорта с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	
ПД	зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны

Согласно Правилам землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденным Комитетом по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга, рассматриваемая территория входит в подзону ТЗЖДЗ – многофункциональную зону средне- и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.

⁷ Источник информации: <http://www.kgainfo.spb.ru>



ТЗЖ2 жилая зона среднетажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

ТЗЖД2 многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторических пригородов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры

ТЗЖД3 многофункциональная зона среднетажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры

ТД1-1 общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города и исторических пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры:

ТД1-1_1 общественно-деловая подзона размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры

Экологические характеристики территории

Документов, характеризующих экологическое состояние территории расположения объекта оценки, Оценщику предоставлено не было. Выводы по экологическому состоянию окружающей среды вблизи территории объекта оценки были сделаны по показателям, характерным для всего Выборгского района, а также того факта, что основным источником загрязнения атмосферы является автотранспорт.

Таким образом, общую экологическую обстановку в микрорайоне расположения объекта оценки можно охарактеризовать как «удовлетворительную».

Основные факторы, характеризующие местоположение оцениваемых объектов:

- Расположение в границах Петроградского района Санкт-Петербурга, вдоль Левашовского проспекта, в зоне средне- и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (ЗЖД) и

многофункциональной зоне средне- и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры (ТЗЖДЗ).

- Окружением объекта оценки является преимущественно жилая и общественно-деловая застройка, граничащая с зоной производственно-складского назначения.
- Развитые социальная и инженерная инфраструктуры.
- Доступность оцениваемого объекта личным автомобильным транспортом – без ограничений: ближайшая станция метрополитена «Чкаловская» удалена от оцениваемого объекта приблизительно в 800 метров.
- Интенсивность автомобильного трафика по Левашовскому проспекту – средняя, интенсивность пешеходных потоков - низкая.
- Условия парковки автотранспорта – ограниченные, парковочных мест мало, тип парковки – стихийная.
- Общая экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки - удовлетворительная.

5.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки представляет собой комплекс нежилых помещений, общей площадью 14 687,3 кв.м, расположенных в нежилом здании 1982 года постройки, находящимся по адресу: г. Санкт-Петербург, Левашовский проспект, д. 12, лит. А, в составе:

№ п/п	Состав объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Этаж расположения
1	Нежилое помещение 1-Н	78:07:0003164:1073	11 707,7	подвал, 1-7 этажи
2	Нежилое помещение 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н	78:07:0003164:1091	1 836,9	подвал, 1, 2 этажи
3	Нежилое помещение 29-Н	78:07:0003164:1079	1 110,5	подвал, 1 этаж
4	Нежилое помещение 30-Н	78:07:0003164:1080	32,2	1

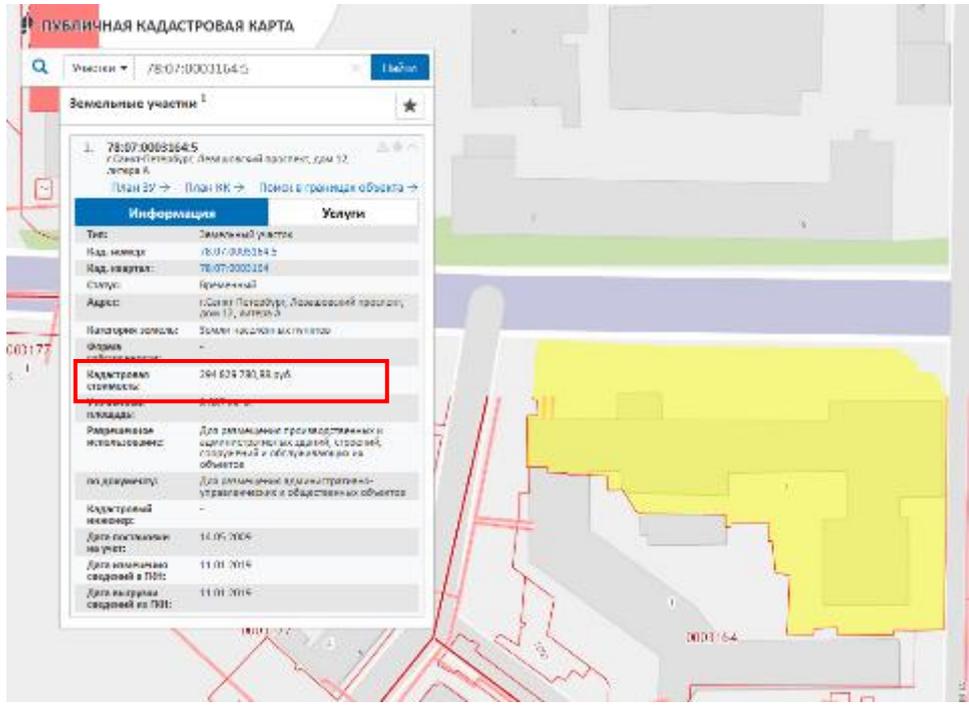
Краткое описание оцениваемого объекта представлено на основании предоставленных Заказчиком провозподтверждающих и технических документов (см. Приложение к Отчету), данных Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>), а также результатов визуального осмотра.

Здание лит. А по Левашовскому проспекту, д. 12 расположен на земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003164:5. Информация о земельном участке носит информационный характер.

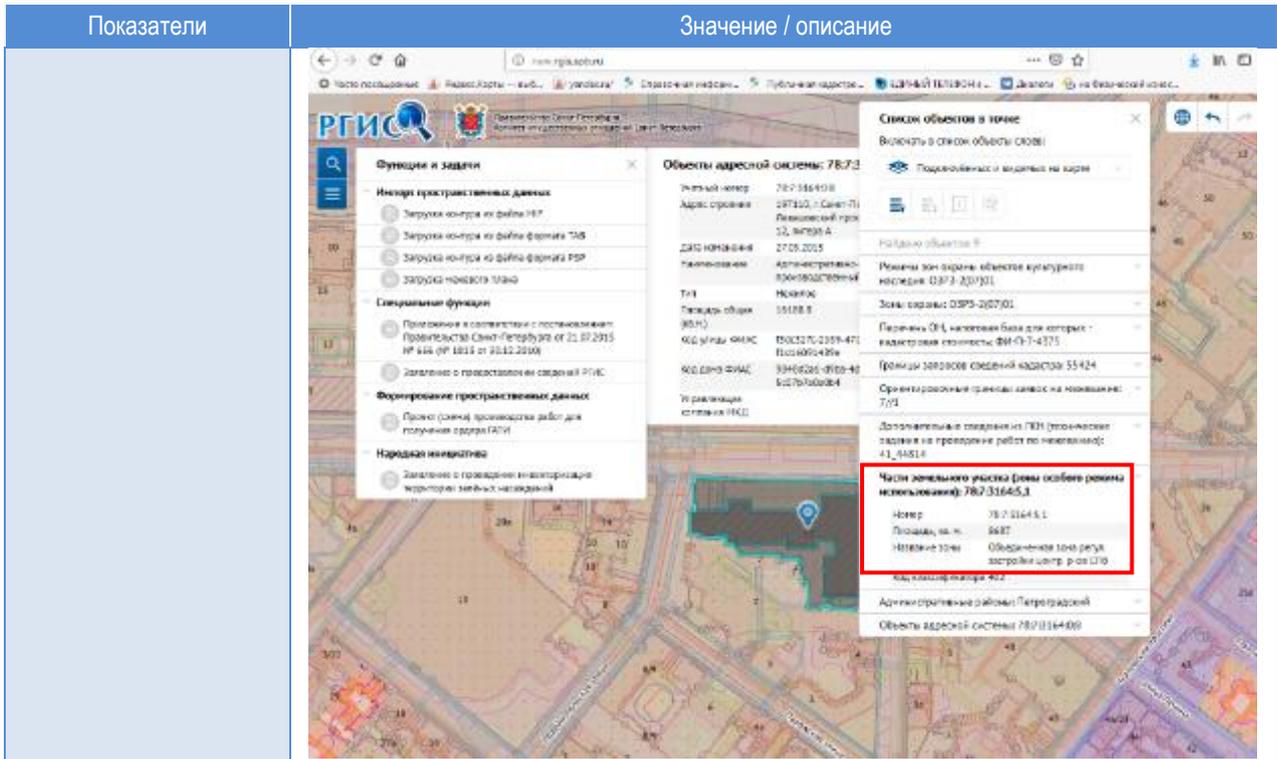
5.2.1 Описание земельного участка

Описание земельного участка выполнено на основании данных сайта Региональной геинформационной системы (<http://rgis.spb.ru/map>), Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>), а также результатов визуального осмотра.

Таблица 5.1. Описание земельного участка с кадастровым №78:07:0003164:5

Показатели	Значение / описание
Адрес	г. Санкт-Петербург, Левашовский проспект, дом 12, литера А
Кадастровый номер	78:07:0003164:5
Имущественное право	Аренда
Площадь, кв.м	8 687,0
Назначение	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
<p>Форма и рельеф земельного участка. Кадастровая стоимость, руб.⁸</p>	<p>Земельный участок в плане имеет многоугольную форму (заливка на плане желтого цвета). Рельеф участка без видимых перепадов и высот.</p> 
Сведения об обременениях (ограничениях) земельного участка	Согласно данным РГИС, земельный участок расположен в зоне регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга

⁸ По данным Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>)



Земельный участок расположен вдоль Левашовского проспекта и выходит на его «красную» линию (1-я линия застройки). На земельном участке с кад. №78:07:0003164:5, площадью 8 687,0 кв.м, расположено нежилое здание административно-производственного корпуса с кад. №78:07:0003164:0:8, площадью 16 188,8 кв.м.

Подъезд к земельным участкам возможен со стороны Левашовского проспекта; доступ к участку – свободный. Незастроенная часть земельного участка заасфальтирована.

Условия парковки автотранспорта – ограниченные, парковочных мест мало, тип парковки – стихийная.

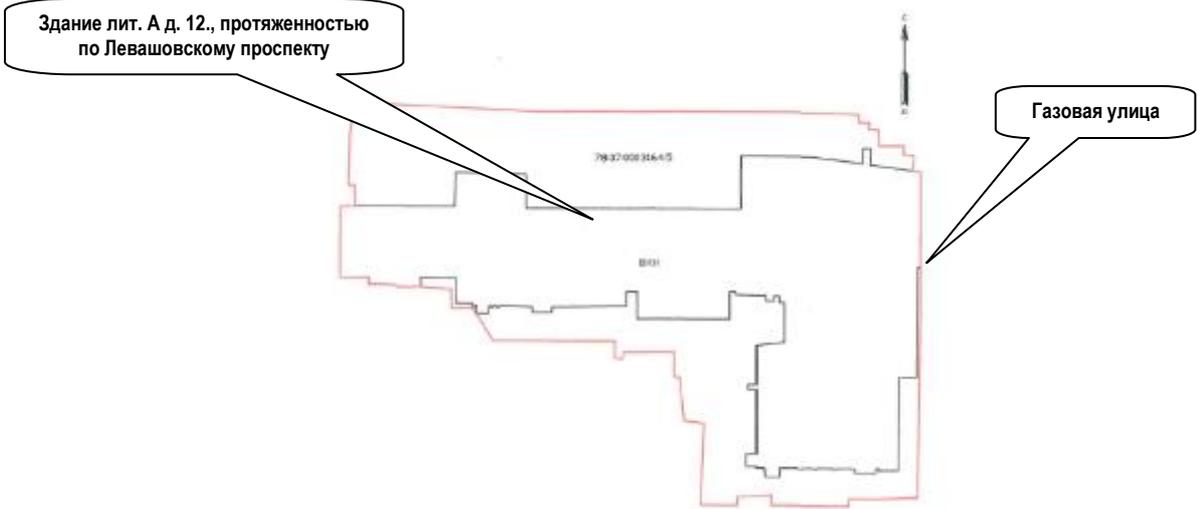
5.2.2 Описание встроенных помещений

Общие сведения об оцениваемых встроенных нежилых помещениях, расположенных в здании лит. А с кадастровым №78:07:0003164:0:8, площадью 16 188,8 кв.м, представлены согласно данным технической документации, предоставленной Заказчиком, данных Региональной геоинформационной системы Санкт-Петербург (<http://rgis.spb.ru>), а также результатов визуального осмотра.

Таблица 5.2. Общие сведения о нежилом здании с кад. №78:07:0003164:0:8

Показатели	Значение / описание
Адрес	г. Санкт-Петербург, Левашовский проспект, д. 12, литера А
Кадастровый номер	78:07:0003164:0:8
Назначение	Нежилое
Использование	Административно-производственное
Этажность	1-7, подвал
Год постройки	1982
Общая площадь, кв.м	16 188,8
Площадь застройки, кв.м	4 758,9 (в т.ч. лит. А – 4 223,4 кв.м)
Строительный объем, куб.м	81 698,0
Внутренняя высота, м	2,00 - 25,33
Кадастровая стоимость, руб.	231 753 336,12

Парковка автотранспорта возможна перед зданием на свободной от застройки территории. Свободная от застройки территория благоустроена, во внутреннем дворе организована парковка автомобильного транспорта (20 м/мест).



В плане здание лит. А - здание бизнес-центра «Левашовский 12» - разноуровневое (1-2-х-7-этажные части), имеет форму буквы «Г» с внутренним двором. Основная протяженность здания – вдоль Левашовского проспекта.

Здание имеет несколько входов (в том числе отдельных), как со стороны Левашовского проспекта и Газовой улицы, так и со стороны внутренней территории.

Таблица 5.3. Характеристика основных конструктивных элементов нежилого здания с кад. №78:07:0003164:0:8

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа									
Данные: А(Д)ВНУ, VI, VII Вд постройки: 1982 Число этажей: 1-7 Группа капитальности: I Вид внутренней отделки: оштукатуренная Справочник: МЭ, таблица №404									
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Технологическое состояние (оценка, трещины, сколы и т.д.)	Удельный вес по конструктивному элементу	Наружная площадь поверхности	Удельная площадь поверхности	Износ в %	Средний коэффициент износа	Износ в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	объемные железобетонные	мелкие трещины в швах	30	10	15	1,50		
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б каркас, стены кирпичные, ленточно-облицованная кирпичом	Отслаивание краски	22	27	18	2,20		
	б) Перегородки	каркасные в стеновых							
3	Полы	ж/б плиты по ж/б балкам	Мелкие трещины в швах между плитами	23	22	18	2,20		
4	Крыша	рубероидная по бетонной стяжке	Мелкие выбоины	2	2	13	0,30		
5	Потолки	бетонные, гипсовые, штукатурные, лакокрасочные	Мелкие повреждения	10	10	20	2,00		
6	Двери	деревянные, алюминиевые	мелкие трещины и сколы	4	4	15	0,80		
7	Внутренняя отделка	Масляная окраска, гипсовая штукатурка, керамическая плитка, обои	Средний слой штукатурки, трещины	12	12	20	2,40		
8	Санитарно-технические работы	канализация	от стальной котельной		11		11	20	2,20
		водопровод	от городской сети						
		канализация	в городскую сеть						
		горячие водоснабжение	от						
		холодные водоснабжение	от						
		электроснабжение	скрытые проводки	инстант маркировки труб					
		радио	от						
		телефон	от						
		вентиляция	приточно-вытяжная						
		лифты	3 ступ.						
9	Прочие работы	штукатурка, окраска ж/б	мелкие трещины	3	2	18	0,70		
Итого				180		100		14,10	
Проект износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{14,1 \times 100}{100} = 14,1\%$				Проект износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{14,1 \times 100}{100} = 14,1\%$					

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа									
Данные: А(Д)ВНУ, VI, VII Вд постройки: 1982 Число этажей: 1-7 Группа капитальности: I Вид внутренней отделки: оштукатуренная Справочник: МЭ, таблица №406									
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Технологическое состояние (оценка, трещины, сколы и т.д.)	Удельный вес по конструктивному элементу	Наружная площадь поверхности	Удельная площадь поверхности	Износ в %	Средний коэффициент износа	Износ в %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	железобетонные	мелкие трещины в швах	4	4	15	0,80		
2	а) Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б каркас, стены кирпичные, ленточно-облицованная кирпичом	Отслаивание краски	15	15	18	1,50		
	б) Перегородки	каркасные, кирпичные, перегородки							
3	Полы	ж/б плиты по ж/б балкам	Мелкие трещины в швах между плитами	15	15	18	1,50		
4	Крыша	рубероидная по бетонной стяжке	Мелкие выбоины	9	9	15	1,35		
5	Потолки	бетонные, ГВЛ, штукатурные, лакокрасочные	Мелкие повреждения	12	12	15	1,80		
6	Двери	деревянные, двойные створчатые	мелкие трещины и сколы	7	2	13	1,05		
7	Внутренняя отделка	Масляная окраска, гипсовая штукатурка, керамическая плитка, обои	Средний слой штукатурки, трещины	10	10	18	1,80		
8	Санитарно-технические работы	канализация	от стальной котельной		22		22	20	4,40
		водопровод	от городской сети						
		канализация	в городскую сеть						
		горячие водоснабжение	от						
		холодные водоснабжение	от						
		электроснабжение	скрытые проводки	инстант маркировки труб					
		радио	от						
		телефон	от						
		вентиляция	приточно-вытяжная						
		лифты	3 ступ.						
9	Прочие работы	штукатурка, окраска ж/б	мелкие трещины	6	5	18	0,60		
Итого				180		100		17,80	
Проект износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{17,8 \times 100}{100} = 17,8\%$				Проект износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{17,8 \times 100}{100} = 17,8\%$					

Техническая экспертиза состояния конструктивных элементов здания, в котором расположены оцениваемые встроенные помещения, Оценщиком не проводилась. Все выводы об их состоянии сделаны на основании материалов фотофиксации, предоставленных документов, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на величину арендной платы за пользование оцениваемыми объектами, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии зданий может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая выполняется специализированными организациями и не входит в обязанности Оценщика при оказании услуг по оценке.

Оцениваемые помещения расположены в здании 1982 года постройки, износ которого, по данным технической документации, составляет 14%. Общая оценка состояния ОКС принята как «удовлетворительное несовременное эксплуатируемое».⁹

Текущее использование: по состоянию на дату оценки в здание расположены помещения различные по своему функциональному назначению: офисные, офисно-торговые, СТО, часть из них используется по назначению.

Результаты фотофиксации здания лит. А по Левашовскому проспекту, д. 12, приведены ниже.

Общий вид здания лит. А по Левашовскому проспекту



⁹ В рамках настоящей работы применяется следующая градация общей оценки состояния общественных зданий и помещений, представленная на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1808-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2019-goda>), основанной на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей):

Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое - эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием

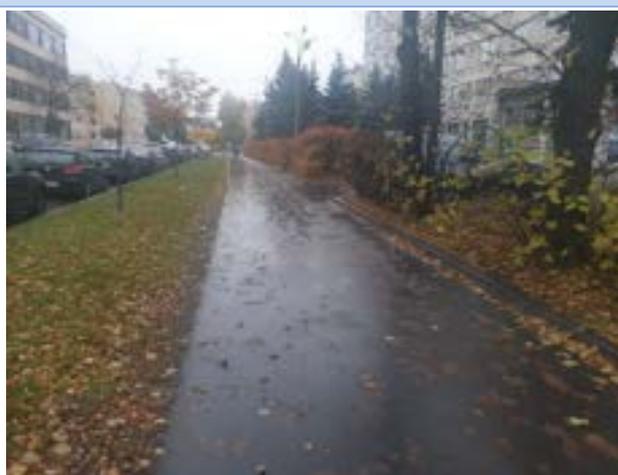
Фасад здания лит. А со стороны Газовой улицы



Вход в здание бизнес-центра «Левашовский 12» со стороны Левашовского проспекта

Вход в здание бизнес-центра «Левашовский 12» со стороны Левашовского проспекта

Условия парковки



На прилегающей к зданию незастроенной территории

Вдоль Левашовского проспекта

Ближайшее окружение, интенсивность транспортных потоков



Лодейнопольская улица в сторону Пудожской улицы



В сторону Пудожской улицы

Инженерная оснащённость. Согласно технической документации, здание лит. А инженерно обеспечено по каждому источнику потребления (подтверждено результатами фотофиксации); оснащено грузовыми и пассажирским лифтами.

Общее состояние здания лит. А по Левашовскому проспекту, д. 12, принято как «работоспособное».¹⁰

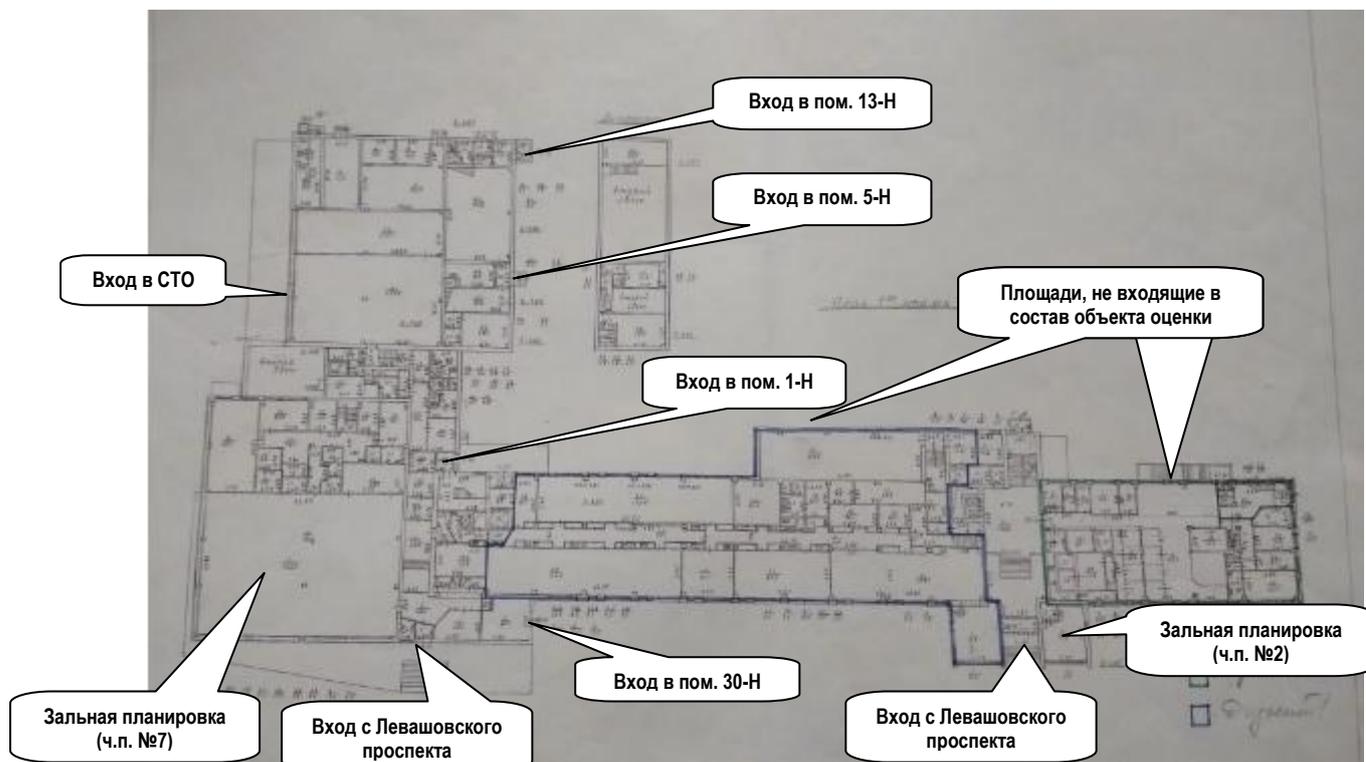
Описание встроенных нежилых помещений, входящих в состав объекта оценки, выполнено на основании Свидетельств о государственной регистрации права, Выписок из ЕГРН, данных сайта Региональной геинформационной системы (<http://rgis.spb.ru/map>), Публичной кадастровой карты (<http://pkk5.rosreestr.ru>), а также результатов визуального осмотра.

№ п/п	Состав объекта оценки	Кадастровый номер	Кадастровая стоимость, руб.	Кадастровая стоимость, руб./кв.м	Площадь, кв.м	Этаж расположения
1	Нежилое помещение 1-Н	78:07:0003164:1073	231 753 336,1	19 795,0	11 707,7	подвал, 1-7 этаж
2	Нежилое помещение 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н	78:07:0003164:1091	36 361 343,7	19 795,0	1 836,9	подвал, 1, 2 этаж
3	Нежилое помещение 29-Н	78:07:0003164:1079	21 982 292,0	19 795,0	1 110,5	подвал, 1 этаж
4	Нежилое помещение 30-Н	78:07:0003164:1080	637 397,4	19 795,0	32,2	1
Итого			290 734 369,2		14 687,3	

Внутренняя планировка. Планировка помещений 2-7 этажей, расположенных в пом. 1-Н, выполнена преимущественно в блочном варианте и представляет собой кабинеты, имеющие выход в общий с другими помещениями коридор. Часть помещения 1-го этажа имеет так называемую «зальную» планировку (1-й этаж, ч.п. №7, ч.п. №2).

Поэтажный план 1-го этажа здания лит. А, представлен ниже.

¹⁰ См. ГОСТ 31937–2011 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния»: работоспособное техническое состояние: категория технического состояния, при которой некоторые из числа оцениваемых контролируемых параметров не отвечают требованиям проекта или норм, но имеющиеся нарушения требований в конкретных условиях эксплуатации не приводят к нарушению работоспособности, и обеспечивается необходимая несущая способность конструкций и грунтов основания с учетом влияния имеющихся дефектов и повреждений.



Поэтажные планы приведены в Приложении к отчету.

Текущее использование: по состоянию на дату оценки оцениваемые помещения используются по назначению, в т.ч.:

- пом. 1-Н - в качестве офисных, офисно-торговых, складских площадей, помещений свободного назначения;
- пом. 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н - в качестве офисных, офисно-торговых, складских площадей, СТО;
- пом. 29-Н - в качестве офисных и складских площадей;
- пом. 30-Н - в качестве трансформаторной подстанции.

Объекты недвижимости инженерно обеспечены (подтверждено результатами фотофиксации). Определение величины рыночной стоимости проводилось в предположении о том, что объекты недвижимости обеспечены коммуникациями в объеме, достаточном для их функционирования в соответствии с их назначением.

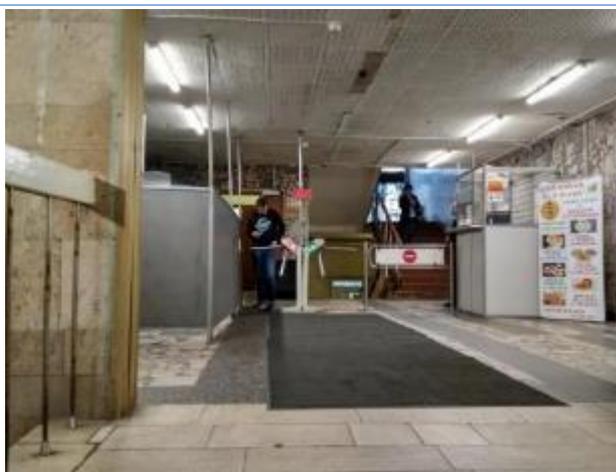
Результаты фотофиксации встроенных помещений, расположенных в здании лит. А по Левашовскому проспекту, д. 12, приведены ниже.

Внутреннее состояние площадей

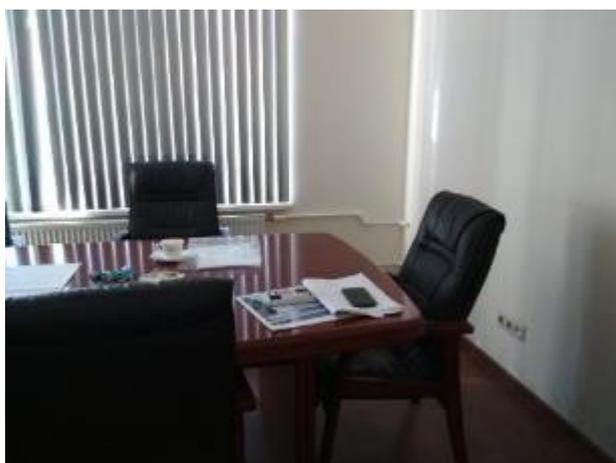
Подвал



1 этаж

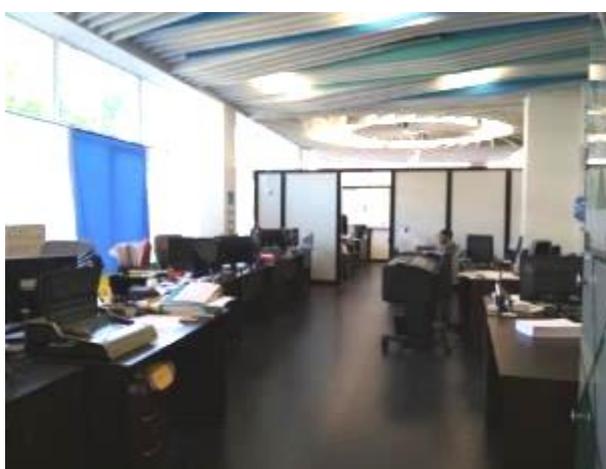
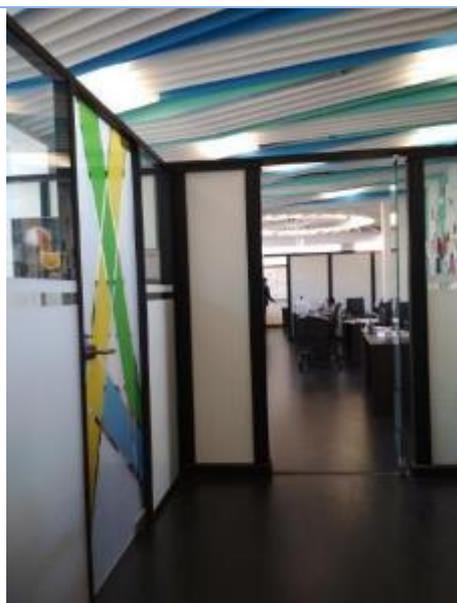


Входная группа





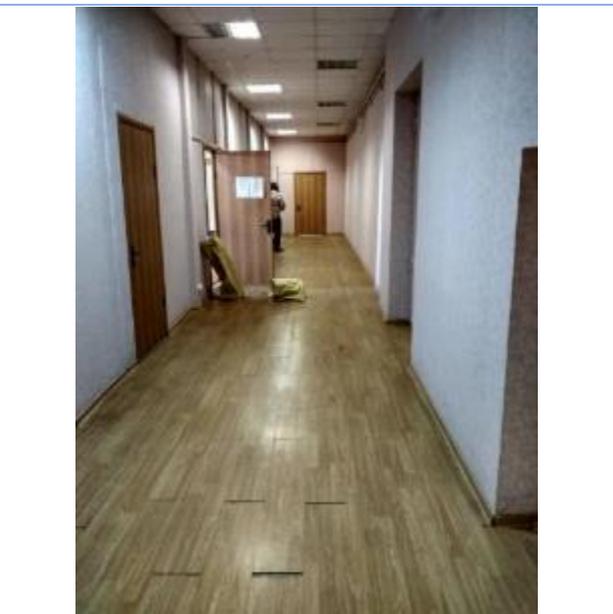
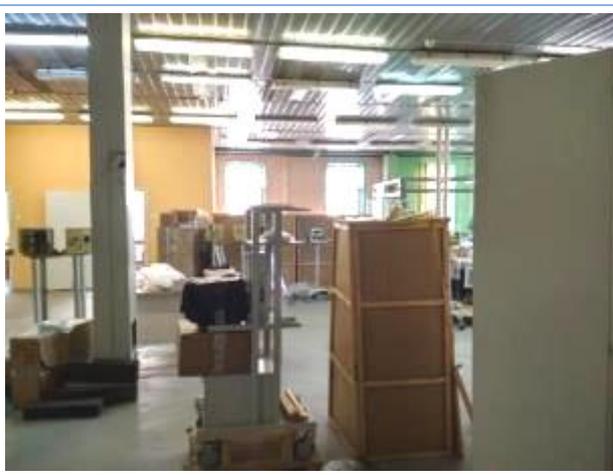
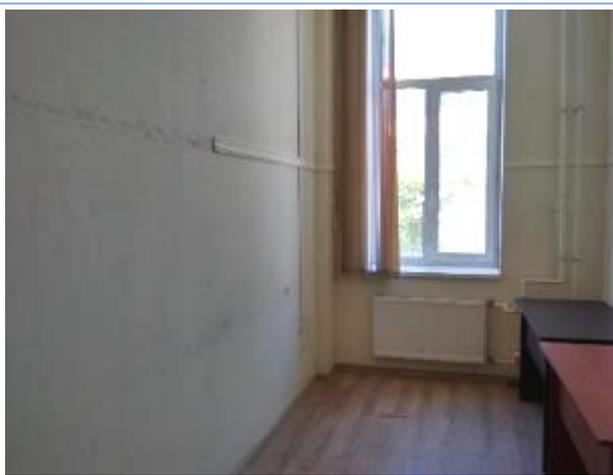
Ч.п. №2 (зальная планировка)

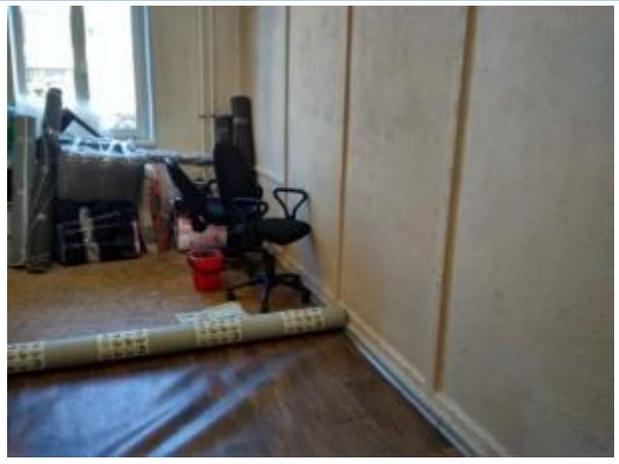


Ч.п. №7 (зальная планировка)



2 этаж

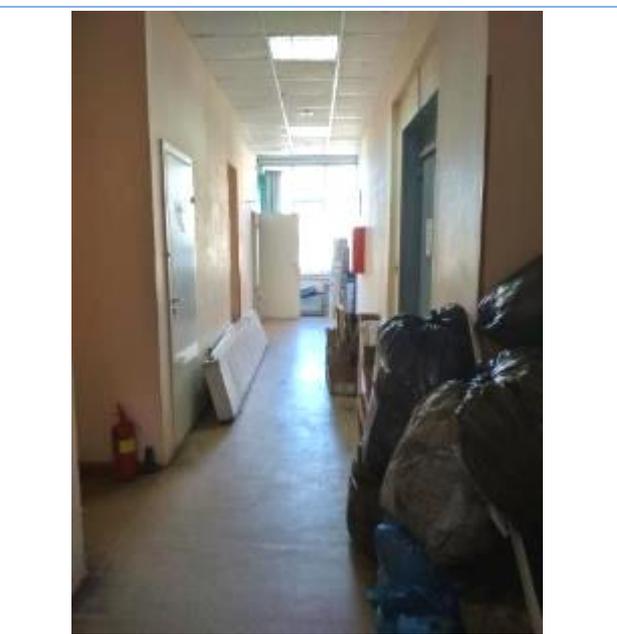
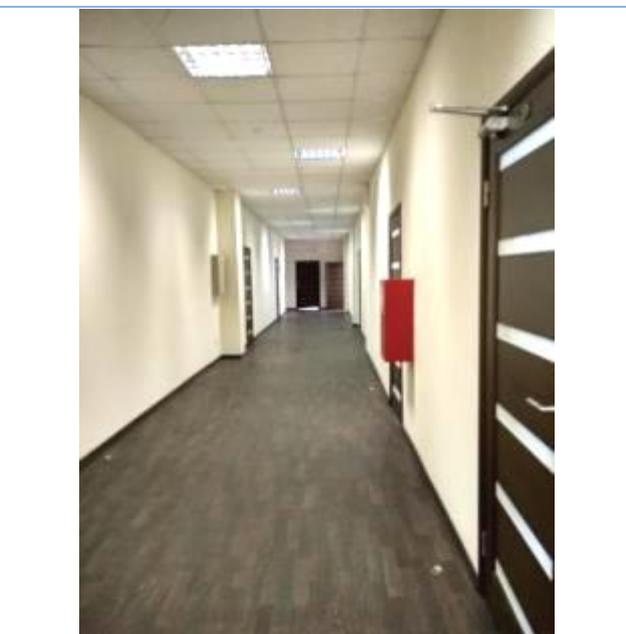
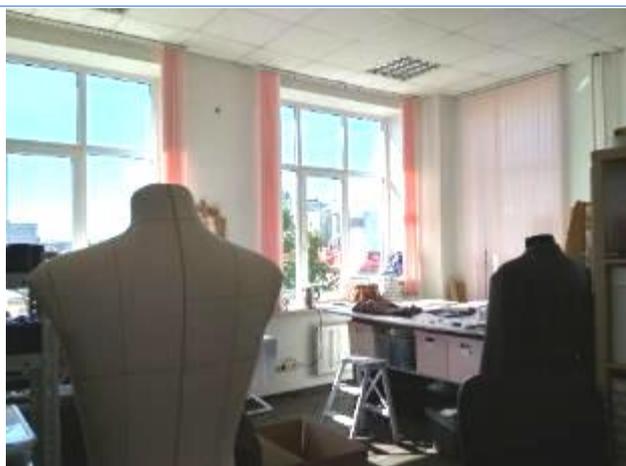
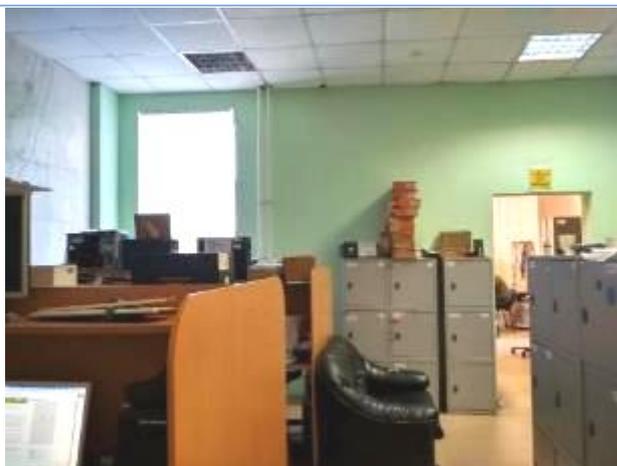




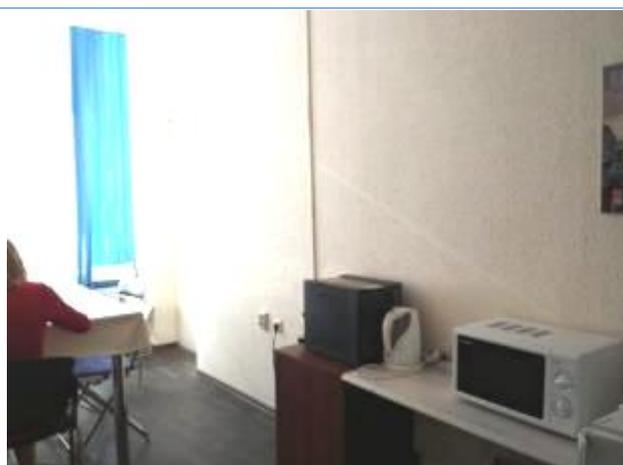
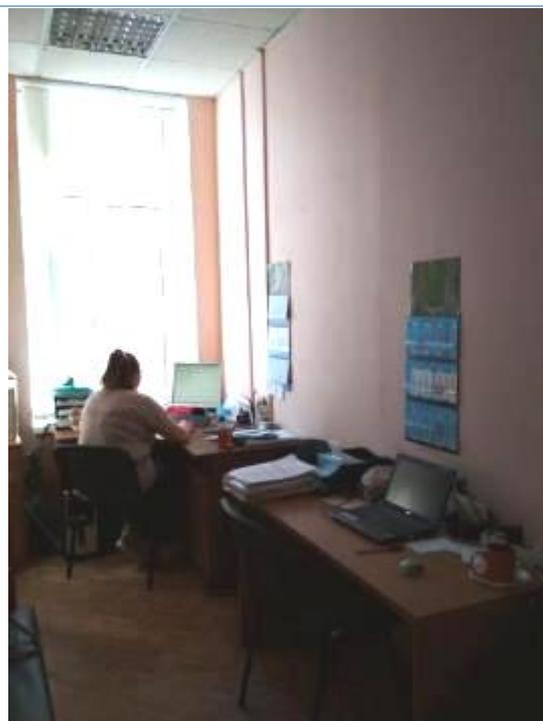
3 этаж



4 этаж



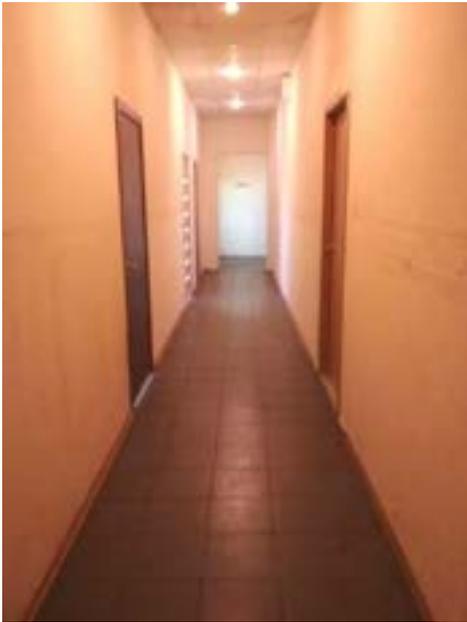
5 этаж



6 этаж



Прилифтовая зона



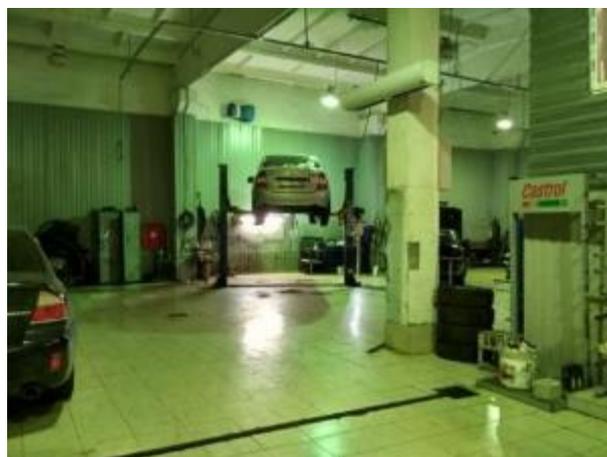
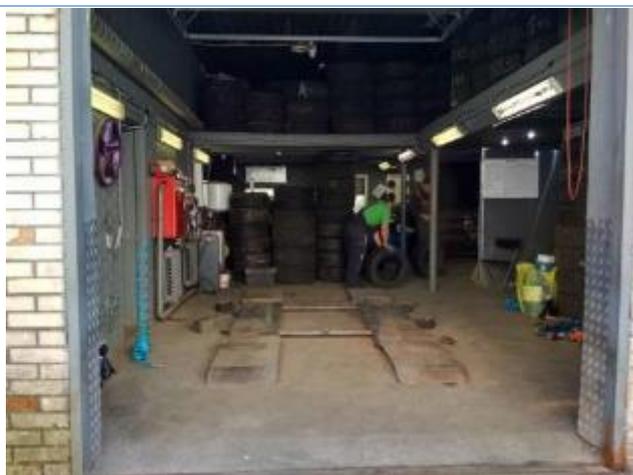


7 этаж





Вход в СТО со стороны Газовой улицы



Общие выводы по объекту оценки

- Период ввода в эксплуатацию ОКС, в котором расположен объект оценки, – 1982г., согласно технической документации.
- По состоянию на дату проведения оценки объекты недвижимости представляют собой встроенные нежилые помещения, пригодные для дальнейшего использования под офисные, офисно-торговые, складские цели, размещение СТО, что соответствует их текущему использованию, вспомогательное назначение (трансформаторная подстанция размещена в пом. 30-Н), обеспечивающее их функциональное использование.
- В целом, качество внутренней отделки площадей оцениваемого объекта (встроенных нежилых помещений), в т.ч. по конструктивным элементам с учетом их функционального разграничения можно охарактеризовать как «простая»¹¹ для офисных и офисно-торговых площадей и класс «С» низкокласная – для складских площадей и помещений, занимаемых СТО;¹² проведение ремонтных мероприятий не требуется.

¹¹ В рамках настоящей работы применяется следующая градация качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений, представленная на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1813-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>), основанной на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей):

Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления).

Простая – штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества.

Повышенная (улучшенная) - штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества.

Высококачественная – шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества.

Дополнительная **наружная** отделка - вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей

¹² В рамках настоящей работы применяется следующая градация класса качества складских и производственных зданий и помещений, представленная на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1806-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>), основанной на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей):

Класс А,А+ - современные одноэтажные складские и производственные здания из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, с расстоянием между пролетами не менее 24 м. и общей площадью не менее 10 тыс. кв.м. Бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 т/кв. м, на уровне 1,20 м от поверхности земли. Высота этажа — не менее 10 м, позволяющая установку многоуровневого стеллажного оборудования. Электроснабжение. Автоматический температурный режим. Системы автоматической пожарной сигнализации пожаротушения. Наличие системы вентиляции и кондиционирования. Система охранной сигнализации и видеонаблюдения. Аварийная электростанция и отдельная газовая котельная. Оптоволоконные телекоммуникации. Автоматические ворота с погрузочно-разгрузочными площадками. Площадь застройки участка не более 40–45%. Площадки для стоянки и разворотов большегрузных автомобилей и парковка легковых автомобилей. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). Системы контроля доступа сотрудников. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная, благоустроенная территория. Смежество с центральными автомагистралями.

Класс В - здания прямоугольной формы, вновь построенные или реконструированные. Высота потолков от 6 до 10 м. Пол – асфальт или бетон. Системы отопления, вентиляции, пожарной сигнализации и пожаротушения. Кабель связи. Пандус для разгрузки автотранспорта. Наличие вспомогательных помещений при складе. Площадки для временной стоянки и маневрирования большегрузных автомобилей. Охрана территории. Охранная сигнализация и видеонаблюдение.

Класс С - капитальные отопляемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей.

Класс D - капитальные неотапливаемые складские и производственные помещения или ангары. Наличие освещения.

Простая – штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества.

Повышенная (улучшенная) - штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества.

Высококачественная – шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества.

Дополнительная **наружная** отделка - вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей

6 Анализ рыночной ситуации

При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа.

В связи с тем, что тенденции рынка недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране, Оценщик проанализировал не только состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга, но и экономическую ситуацию в России и, непосредственно, в Санкт-Петербурге. При проведении оценки существенное влияние на результаты расчетов могут оказать данные макроэкономического анализа.

Затратный подход в процедуре начисления полных затрат использует рыночную информацию о ценах, формирующихся на рынке под воздействием макроэкономических факторов. Соответствующее отражение функционального и экономического устаревания оцениваемых объектов требует знания информации о правительственных нормативных документах и инвестициях бюджетных средств в инновационные программы.

В *Сравнительном подходе* информация макроэкономического уровня позволяет выявить особенности рыночной конъюнктуры, определить соотношение спроса и предложения, уровень покупательной способности населения, непосредственно воздействующих на процесс рыночного ценообразования.

В *Доходном подходе* невозможно достоверное формирование ставки дисконта и прогнозирование денежных потоков без знания уровня инфляции, значения индекса потребительских цен, тенденций развития экономики в целом и той или иной отрасли в частности. Необходима также информация об уровне систематических рисков и рисков инвестирования в ту или иную конкретную сферу бизнеса.

Таким образом, изучение экономико-политической ситуации в стране, состояния кредитно-денежной системы и инвестиционного климата, ситуации на внутренних и внешних финансовых рынках и динамики инвестиций (в том числе и иностранных) в реальный сектор экономики необходимо для проведения полноценной оценки, что делает данный раздел неотъемлемой частью Отчета об оценке.

В соответствии с ФСО №7, анализ рынка выполнялся в следующей последовательности:

- анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект;
- анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, индексы изменения затрат на строительно-монтажные работы, скидки к ценам предложения в сделках с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке недвижимости и другие выводы.

6.1 Анализ влияния социально-экономического положения и политической обстановки в Российской Федерации на рынок оцениваемого объекта¹³

Основные показатели, характеризующие социально-экономическое положение Российской Федерации на август 2019 г., приведены в таблице ниже.

Таблица 6.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации на август 2019 г. (в % к соответствующему периоду предыдущего года)¹⁴

Показатели	август 2019 г.	в % к августу 2018 г.	в % к июлю 2019 г.	январь - август 2019 г.	в % к январю - августу 2018 г.	январь - август 2018 г. в % к январю - августу 2017 г.	август 2018 г. в % к августу 2017 г.	август 2018 г. в % к июлю 2018 г.
Индекс промышленного производства	x	102,9	102,5	x	102,6	103,1	102,7	102,7
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), млн руб.	9 304 550,5	102,7	101,2	71 023 351,6	106,9	119,1	119,4	104,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства (квартальные данные)	x	101,2	x	x	101,2	97,7	94,9	x
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн руб.	829 512,3	100,3	101,5	5 185 470,3	100,2	105,9	103,3	101,4
Строительство жилых домов, тыс. кв.м общей площади	-43 560,0	-698,1	-585,5	0,0	107,4	98,8	82,5	104,0
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (квартальные данные)	x	x	x	x	110,6	110,7	x	x
Оборот розничной торговли, млн руб.	2 886,3	100,8	103,4	21 383,0	101,5	102,9	103,0	103,8
Объем платных услуг населению	x	98,7	x	x	99,0	101,6	102,4	x
Экспорт, всего, млн. долл. США (квартальные данные)	x	x	x	206 309,7	63,4	127,9	x	x
Импорт, всего, млн. долл. США (квартальные данные)	x	x	x	112 844,5	64,2	108,0	x	x
Объем инвестиций в основной капитал, (квартальные данные) млн руб.	x	x	x	6 695 934,0	100,6	105,1	x	x
Индекс потребительских цен на товары и услуги	99,7	99,7	99,5	102,4	100,0	100,6	100,6	99,7
Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров	99,4	99,1	102,0	97,4	88,8	107,1	98,8	100,0
Динамика реальных денежных доходов. Без учета единовременных выплат	x	100,5	x	x	100,5	100,5	100,5	x
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций	46 509,0	107,7	94,1	x	x	x	110,1	97,5

Источник информации: Информация для ведения мониторинга социально-экономического положения субъектов Российской Федерации (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1246601078438)

С 07 мая 2018 г. страной руководит Президент - Владимир Владимирович Путин. Политическая ситуация стабильна, влияния на рынок оцениваемого объекта не выявлено.

¹³ Источники информации: Федеральная служба государственной статистики (ФСГС) – <http://www.gks.ru>, <http://mergers.akm.ru>, <https://dcenter.hse.ru>.

¹⁴ Анализ представлен по данным Федеральной службы государственной статистики (ФСГС) <http://www.gks.ru>. Анализ влияния социально-экономического положения и политической обстановки на рынок оцениваемого объекта представлен по итогам апреля 2019 г. из-за отсутствия статистической информации на дату оценки. Поэтому Оценщик ориентировался на данные социально-экономического положения на вышеуказанный период

Прогнозы

Министерством экономического развития РФ на официальном сайте опубликован следующий наиболее актуальный прогноз: «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года».

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2018 г. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Представленный прогноз предполагает 2 варианта – базовый и консервативный.

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики. Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

При реализации **базового сценария** учтены следующие факторы.

В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным правилом, в связи с чем, с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении. В результате увеличения продолжительности здоровой жизни в совокупности с повышением пенсионного возраста возрастет уровень экономической активности населения (в том числе в старших возрастах), что послужит увеличению численности занятых. При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3% в период 2021-2024 годов, что позволит российской экономике выйти на темпы роста не ниже среднемировых к 2024 году.

Далее в таблице приведены основные параметры Прогноза социально-экономического развития РФ до 2024 года.

Таблица 6.2. Основные показатели прогноза развития экономики до 2024 года

Показатели	вариант	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	Базовый	53,0	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
	Консервативный	53,0	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Добыча нефти, млн. тонн	Базовый	546,5	549,0	557,0	562,0	562,0	560,0	558,0	557,0
	Консервативный	546,5	549,0	555,0	560,0	560,0	558,0	556,0	555,0
Добыча газа, млрд. куб. м	Базовый	691,6	708,7	710,2	724,0	730,1	740,3	743,9	756,5
	Консервативный	691,6	708,7	684,0	692,0	698,0	711,0	716,6	722,9
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл./тыс. куб. м	Базовый	181,8	216,4	211,5	210,1	211,2	205,3	201,5	198,4
	Консервативный	181,8	216,4	205,0	160,1	157,3	160,6	164,7	169,1
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл./тыс. куб. м	Базовый	195,2	237,8	232,0	229,3	227,8	221,4	216,8	212,8
	Консервативный	195,2	237,8	224,6	171,3	167,0	170,3	174,5	178,7

Показатели	вариант	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,13	1,18	1,18	1,22	1,24	1,25	1,25	1,25
	Консервативный	1,13	1,18	1,18	1,22	1,24	1,25	1,25	1,25
Экспорт нефти, млн. тонн	Базовый	252,6	255,7	257,7	259,2	257,3	252,9	252,9	253,9
	Консервативный	252,6	255,7	255,7	260,0	258,5	254,1	254,1	255,1
Экспорт природного газа, млрд. куб. м	Базовый	212,8	216,2	209,9	217,5	220,0	220,0	226,5	235,3
	Консервативный	212,8	216,2	208,2	213,0	213,0	217,7	224,5	232,5
Экспорт СПГ, млн. тонн	Базовый	11,5	14,9	21,0	26,1	26,1	27,6	27,6	27,6
	Консервативный	11,5	14,9	17,3	19,6	22,4	27,0	27,6	27,6
Экспорт нефтепродуктов, млн. тонн	Базовый	148,4	150,0	152,0	152,0	153,0	153,0	152,0	152,0
	Консервативный	148,4	150,0	150,0	151,0	152,0	152,0	151,0	150,0
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	2,5	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
	Консервативный	2,5	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
в среднем за год	Базовый	3,7	2,7	4,6	3,4	4,0	4,0	4,0	4,0
	Консервативный	3,7	2,7	4,8	3,6	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	58,3	61,7	63,9	63,8	64,0	64,7	66,3	68,0
	Консервативный	58,3	61,7	65,7	67,9	67,5	67,6	68,8	69,9

В августе 2019 года был опубликован консенсус-прогноз Научно-исследовательского университета «Высшая школа экономики» на период 2019-2025 гг. Данный прогноз составлен на основе опроса профессиональных прогнозистов: The Boston Consulting Group, ФГ Брокеркредитсервис, Capital Economics, Центр макроэкономических исследований Сбербанка РФ, ЦМАКП, Экономическая экспертная группа, Economist Intelligence Unit, Евразийский банк развития, Евразийская экономическая комиссия, ИНГ Банк (Евразия), Институт народнохозяйственного прогнозирования РАН, Институт «Центр развития», Институт экономики РАН, Институт экономической политики им. Гайдара, JPMorgan, KAMA3, Лукойл, Morgan Stanley, ПФ «Капитал», Ренессанс Капитал, Sberbank CIB, UBS, Уралсиб, The Vienna Institute for International Studies, ВЭБ, ВТБ Капитал.

Таблица 6.3. Консенсус-прогноз на 2018-2024 г. (НИУ «Высшая школа экономики»)

Период	ВВП, реал.	Инфляция	Индекс цен производителей промышленных товаров	Курс доллара	Ключевая ставка Банка России	Ставка по кредитам предприятиям (более 1 года)	Цена нефти Urals
2019	1,1	4,3	4,3	65,5	7,06	9,25	64
2020	1,7	4,0	4,0	66,7	6,62	8,95	62
2021	1,7	4,0	3,6	68,6	6,47	8,25	62
2022	1,6	4,2	3,9	71,7	6,50	8,25	60
2023	1,7	4,2	3,6	71,5	6,68	8,00	61
2024	1,8	4,1	4,4	73,6	6,28	7,88	62
2025	2,0	4,0	4,0	72,1	6,13	7,88	65

Выводы:

- Агрегированный индекс производства за январь - август 2019 г. вырос по отношению к январю - августу 2018 г. на 2,6%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за январь - август 2019 г. вырос по отношению к январю - августу 2018 г. на 0,2%.
- Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь - август 2019 г. не изменился по отношению к аналогичному периоду предыдущего года

- Реальные денежные доходы населения (без учета единовременных выплат) за январь - август 2019 г. выросли по отношению к январю - августу 2018 г. на 0,5%. За август 2019 г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций составила 46 509 руб., что больше значения за аналогичный месяц предыдущего года на 7,7%.
- В целом, государственные и негосударственные эксперты явно не ожидают обострения кризисных явлений в российской экономике.
- Ввиду отсутствия существенных изменений показателей социально-экономической обстановки в стране, влияния на изменения рынка оцениваемого объекта не выявлено.

6.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Санкт-Петербурге на рынок оцениваемого объекта¹⁵

Санкт-Петербург является вторым по значению после Москвы и ключевым на Северо-Западе России инфраструктурным центром, а также вторым по численности населения мегаполисом страны. Город является экономически развитым и финансово самостоятельным субъектом РФ, центром Северо-Западного федерального округа РФ.

Санкт-Петербург – город с многофункциональной, диверсифицированной экономикой и обширной социальной сферой. Основа промышленности Санкт-Петербурга – тяжелая индустрия, в том числе энергетическое машиностроение. Развито транспортное машиностроение, с 2005 года на территории города создан и продолжает развиваться автомобильный кластер. Санкт-Петербург – крупнейший российский центр военного и гражданского судостроения и судоремонта, развито приборостроение, производство оптики, электроприборов и электронной техники, производство электрооборудования среднего и низкого напряжения, черная и цветная металлургия, химическая, легкая, полиграфическая промышленность.

В последние годы отраслевая структура ВРП Санкт-Петербурга претерпела некоторые изменения. При сохранении лидирующих позиций обрабатывающей промышленности, ее доля снизилась с более чем трети в начале 2000-х годов до 23,6%. Далее идет торговля и операции с недвижимым имуществом, что характерно для мегаполисов с большой численностью населения.

Санкт-Петербург – единственный мегаполис в России, в котором транспортно-логистический комплекс представлен всеми видами городского, пригородного и внешнего транспорта. Транспортно-логистический комплекс не только обеспечивает потребности экономики Санкт-Петербурга, но и является градообразующей отраслью, создающей значительный вклад в формирование валового регионального продукта, пополнение доходной части бюджета Санкт-Петербурга, влияющей на занятость и денежные доходы населения.

Ядром формирования транспортно-логистического комплекса Санкт-Петербурга является Большой порт Санкт-Петербург – крупнейший порт на Балтике. Кроме того, в Санкт-Петербурге осуществляется комплексное развитие единой транспортной инфраструктуры. Это развитие системы железнодорожных и автомобильных подходов к Большому порту, дальнейшее расширение пропускной способности Кольцевой автомобильной дороги (КАД) и Западного скоростного диаметра (ЗСД).

Эффективным механизмом привлечения прямых инвестиций в производство является создание и развитие профильных кластеров. На текущий момент в городе выделено шесть приоритетных: автомобильный, фармацевтической и медицинской промышленности, судостроительный, радиоэлектроники, аэрокосмический и арктический.

¹⁵ Источники информации: Информация для ведения мониторинга социально-экономического положения субъектов Российской Федерации (http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1246601078438)

Таблица 6.4. Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга на август 2019 г.

Показатели	август 2019 г.	в % к августу 2018 г.	в % к июлю 2019 г.	январь - август 2019 г.	в % к январю - августу 2018 г.	январь - август 2018 г. в % к январю - августу 2017 г.	август 2018 г. в % к августу 2017 г.	август 2018 г. в % к июлю 2018 г.
Индекс промышленного производства	x	103,2	107,2	x	105,0	104,1	107,1	105,2
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами (без НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей), млн руб.	533 459,4	116,1	121,6	3 855 148,9	112,0	113,7	111,0	102,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства (квартальные данные)	x	-	x	x	-	-	-	x
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн руб.	42 551,7	75,5	83,9	282 645,6	76,1	94,7	89,9	82,1
Строительство жилых домов, тыс. кв.м общей площади	-815,2	-458,8	-370,4	0,0	78,9	65,6	170,9	121,5
Грузооборот автомобильного транспорта организаций (квартальные данные)	x	x	x	x	199,3	128,0	x	x
Оборот розничной торговли, млн руб.	121 320,4	100,6	101,0	948 691,1	100,8	103,5	104,1	102,2
Объем платных услуг населению	x	99,7	x	x	98,5	104,6	103,9	x
Экспорт, всего, млн. долл. США (квартальные данные)	x	x	x	12 872,2	85,5	97,6	x	x
Импорт, всего, млн. долл. США (квартальные данные)	x	x	x	10 958,6	65,9	100,3	x	x
Объем инвестиций в основной капитал, (квартальные данные) млн руб.	x	x	x	206 663,8	79,1	106,2	x	x
Индекс потребительских цен на товары и услуги	99,4	99,7	99,2	102,4	100,0	99,3	100,2	99,4
Индекс цен (тарифов) производителей промышленных товаров	99,7	98,3	99,8	102,8	98,1	104,6	100,1	101,1
Динамика реальных денежных доходов. Без учета единовременных выплат	x	103,5	x	x	103,5	103,5	103,5	x
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций	63 207,0	104,6	96,9	x	x	x	108,6	94,1

С 3 октября 2018 г. регионом руководит Губернатор — Александр Беглов (Единая Россия). Политическая ситуация стабильна, влияния на рынок оцениваемого объекта не выявлено.

Выводы:

- Агрегированный индекс производства за январь - август 2019 г. вырос по отношению к январю - августу 2018 г. на 5,0%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за январь - август 2019 г. снизился по отношению к январю - августу 2018 г. на 23,9%.
- Индекс потребительских цен на товары и услуги за январь - август 2019 г. не изменился по отношению к аналогичному периоду предыдущего года
- Реальные денежные доходы населения (без учета единовременных выплат) за январь - август 2019 г. выросли по отношению к январю - августу 2018 г. на 3,5%. За август 2019 г. среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций составила 63 207 руб., что больше значения за аналогичный месяц предыдущего года на 4,6%.
- Ввиду отсутствия существенных изменений показателей социально-экономической обстановки в регионе, влияния на изменения рынка оцениваемого объекта не выявлено.

6.3 Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

При определении сектора рынка, к которому относится объект оценки, следует учесть следующие факты:

- Объект оценки расположен в Петроградском административном районе Санкт-Петербурга. Квартал местоположения оцениваемого объекта ограничен Левашовским проспектом, Газовой, Лодейнопольской, Пудожской улицами.
- Ближайшее окружение объекта оценки - зона смешанной застройки (преимущественно среднеэтажная жилая застройка, а также застройка общественно-деловыми и социальными объектами), граничащей с зоной производственно-складской застройки (нечетная сторона Левашовского проспекта).
- Объект оценки находится в зоне средне- и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (ЗЖД) и многофункциональной зоне средне- и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры (ТЗЖДЗ).
- Развитые социальная и инженерная инфраструктуры.
- Доступность оцениваемого объекта личным автомобильным транспортом – без ограничений: ближайшая станция метрополитена «Чкаловская» удалена от оцениваемого объекта приблизительно в 800 метров; доступность прочими видами наземного транспорта - хорошая.
- Интенсивность автомобильного трафика по Левашовскому проспекту – средняя, интенсивность пешеходных потоков - низкая. Условия парковки автотранспорта – ограниченные, парковочных мест мало, тип парковки – стихийная.
- Общая экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки - удовлетворительная.

Учитывая особенности оцениваемого объекта, а именно:

- Оцениваемые помещения расположены в здании 1982 года постройки, износ которого, по данным технической документации, составляет 14%. Общая оценка состояния ОКС принята как «удовлетворительное несовременное эксплуатируемое».
- По состоянию на дату проведения оценки недвижимости представляют собой встроенные нежилые помещения, пригодные для дальнейшего использования под офисные, офисно-торговые, складские цели, размещение СТО, что соответствует их текущему использованию, вспомогательное назначение (трансформаторная подстанция размещена в пом. 30-Н), обеспечивающее их функциональное использование.
- В целом, качество внутренней отделки площадей оцениваемого объекта (встроенных нежилых помещений), в т.ч. по конструктивным элементам с учетом их функционального разграничения можно охарактеризовать как «простая» для офисных и офисно-торговых площадей и класс «С» низкокласная – для складских площадей и помещений, занимаемых СТО (градацию качества отделки и класса см. ранее по тексту отчета); проведение ремонтных мероприятий не требуется.

Учитывая, вышеприведенные обстоятельства Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект может позиционироваться на рынке коммерческой недвижимости в сегменте объектов

коммерческого назначения, в т.ч.: офисного, офисно-торгового, складского назначения, в т.ч. для размещения СТО.

Окончательный вывод будет сделан после проведения анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта (см. раздел 7 Отчета).

6.4 Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

Источники информации:
<http://www.gvasawyer.ru>,
<https://komned.ru>,
<http://www.colliers.com>,
<http://www.knightfrank.ru>,
<http://naibecar.com>,
<http://www.cre.ru>

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в справочниках оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов офисно-торгового назначения и сходных объектов.¹⁶

№	Классы объектов офисно-торгового назначения	Описание и характеристика объектов	Примечание
1	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D, объекты уличной торговли (Street Retail), кафе, фитнес-центры, салоны красоты, танцевальные кружки, детские сады и т.п. Сюда также относятся здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п., а также встроенные помещения, переоборудованные из квартир. В данный класс, кроме того, включены магазины и предприятия услуг, расположенные на первых этажах многоэтажных жилых домов, с собственными витринами и отдельным входом, а также отдельно стоящие магазины и предприятия бытовых услуг в сельской местности.	
2	Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	Высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку.	Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года..
3	Высококласная торговая недвижимость	Торговые центры, торговые комплексы, торгово-развлекательные комплексы и торговые помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку.	Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

¹⁶ Справочник оценщика недвижимости-2018. ОФИСНО-ТОРГОВАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфера Л.А.

№	Классы объектов офисно-торгового назначения	Описание и характеристика объектов	Примечание
4	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	Объекты недвижимости, предназначенные для ведения определенного вида бизнеса. Сюда относятся гостиницы, автосалоны, кинотеатры, базы отдыха и т.д.	
4.1	Городские отели	Отели, гостиницы и гостиничные комплексы, расположенные в черте города.	
4.2	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д.	
4.3	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д.	
4.4	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т.д.	
4.5	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.	
4.6	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны.	

В результате анализа количественные и качественные характеристики Объекта оценки, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект (объекты) относится к сегменту офисно-торговых объектов свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости.

6.4.1 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений офисной недвижимости

6.4.1.1 Структура предложения

6.4.1.1.1 Рынок аренды

Структура предложения на рынке аренды по районам города

На рынке аренды офисной недвижимости Санкт-Петербурга во 2-м квартале 2019 г. было представлено около 13,8 тыс. офисных объектов, что на 6% меньше, чем в предыдущем квартале. Максимальное количество предложений экспонировалось в центральной части города – Центральном, Адмиралтейском районах, где представлено более 25% офисной недвижимости. В данных локациях были выставлены крупные офисные блоки и ОСЗ, в том числе в бизнес-центрах "Комплект Плюс" (класс "В-") и "Европа Хаус" (класс "С") площадью от 7000 до 8500 тыс. кв.м. Помещения большой площади в центральных районах представлены, в том числе, в бизнес-центрах классов "А" и "В+": "Невский, 38", "Сенатор на Советской", "Сенатор на Большой Морской", "Александровский", "Маркс" и "Регус Невский Плаза".

Значительные объемы офисных площадей (более 450 тыс. кв.м) были представлены в Приморском районе, где предлагались в аренду ОСЗ и встроенно-пристроенные помещения офисного назначения площадью от 2 до 3,5 тыс. кв.м, в том числе крупные блоки в бизнес-центре класса В+ "Лахта Центр". Помещения площадью более 4 тыс. кв.м были представлены в Кировском, Петроградском, Калининском, Красногвардейском и Невском районах города.

Минимальные объемы офисных помещений (менее 10 тыс. кв.м в каждом) были характерны, как и в предыдущем квартале, для удаленных Колпинского, Петродворцового и Курортного районов. В Кронштадтском районе на рынке представлены единичные предложения офисных помещений.

В целом на рынке офисной недвижимости наибольшее число предложений (около 30% от общего количества объектов в экспозиции) составляют офисы площадью до 50 кв.м.

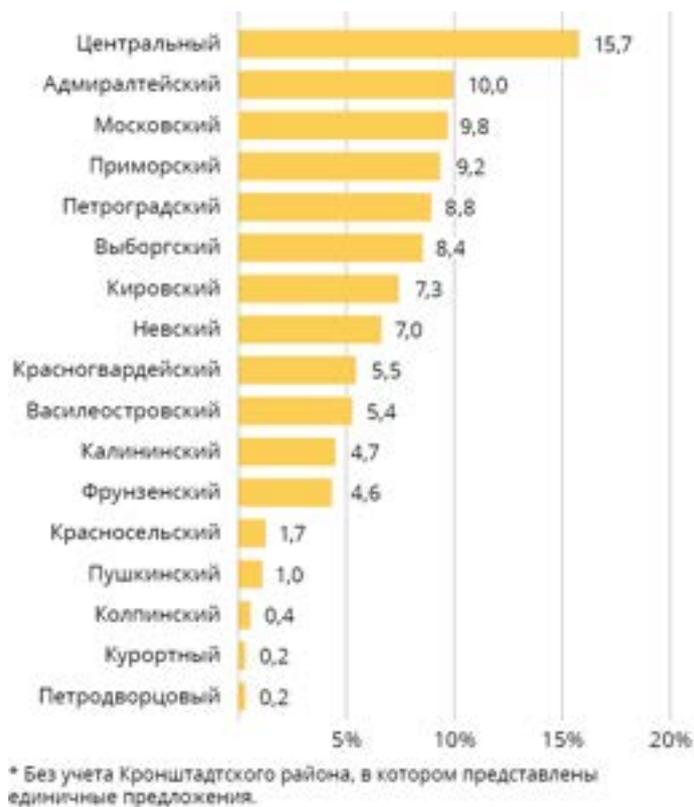
Таблица 6.5. Структура предложения объектов офисного назначения на рынке аренды по районам* Санкт-Петербурга во 2 кв. 2019 г.

Районы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Центральный	2166	489 388
Адмиралтейский	1387	314 236

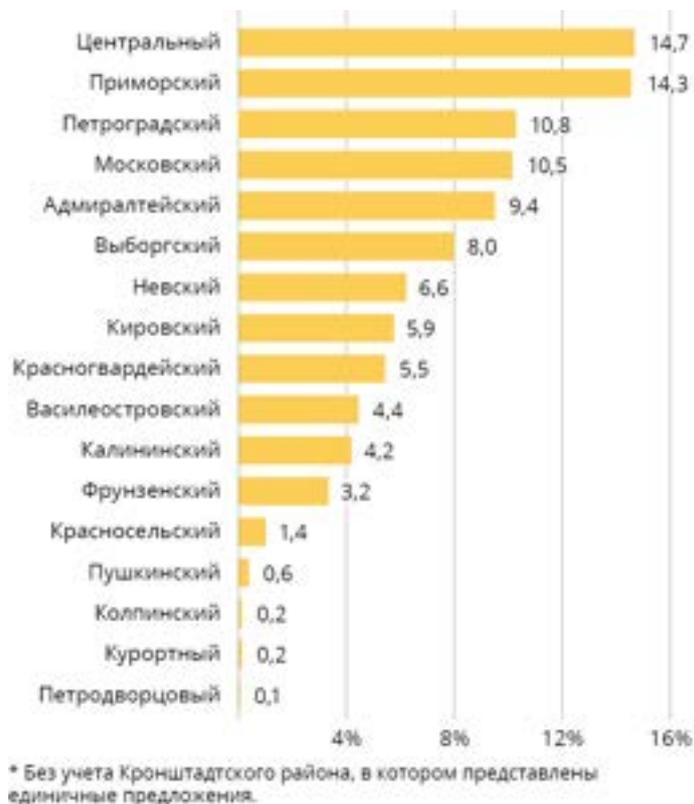
Районы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Московский	1356	351 338
Приморский	1277	451 882
Петроградский	1219	359 644
Выборгский	1165	266 993
Кировский	1002	195 436
Невский	960	218 473
Красногвардейский	753	183 022
Василеостровский	751	147 816
Калининский	655	140 539
Фрунзенский	642	106 153
Красносельский	236	44 979
Пушкинский	132	20 182
Колпинский	49	7742
Курортный	34	5238
Петродворцовый	26	3224
* Без учета Кронштадтского района, в котором представлены единичные предложения.		

Источник: BRN

Структура предложения объектов офисного назначения на рынке аренды по районам* Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов офисного назначения на рынке аренды по районам* Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: BRN

Структура предложения на рынке аренды по классам бизнес-центров

Почти половина объектов офисного назначения, представленных на рынке, относится к классу «С». Максимальное число офисных помещений экспонировалось в Центральном, Кировском и Московском районах, в том числе крупные офисные блоки в бизнес-центрах «Европа Хаус» (8,5 тыс. кв.м), «Троицкий» (4630 кв.м) и «Трофеева 2В» (от 3,5 до 4,4 тыс. кв.м).

В структуре предложения офисных площадей класса «В+» выделяется значительное количество объектов в БЦ «Мельник» (около 50 помещений), расположенном в Невском районе, в том числе площадью от 2 до 3,5 тыс. кв.м. Также большой объем свободных площадей (более 7 тыс. кв.м) предлагался в аренду в БЦ «Чкаловский, 50».

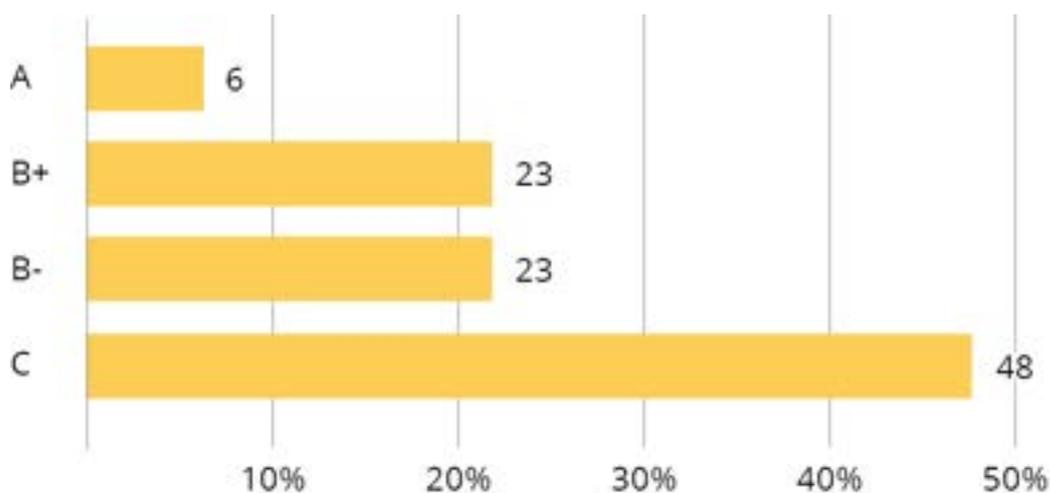
На офисы класса «А» пришлось менее 10% от общего объема экспонируемых площадей, максимальное количество вакантных площадей данного класса было представлено в БЦ «Премьер Лига» (3-я очередь).

Таблица 6.6. Структура предложения объектов офисного назначения на рынке аренды по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г.

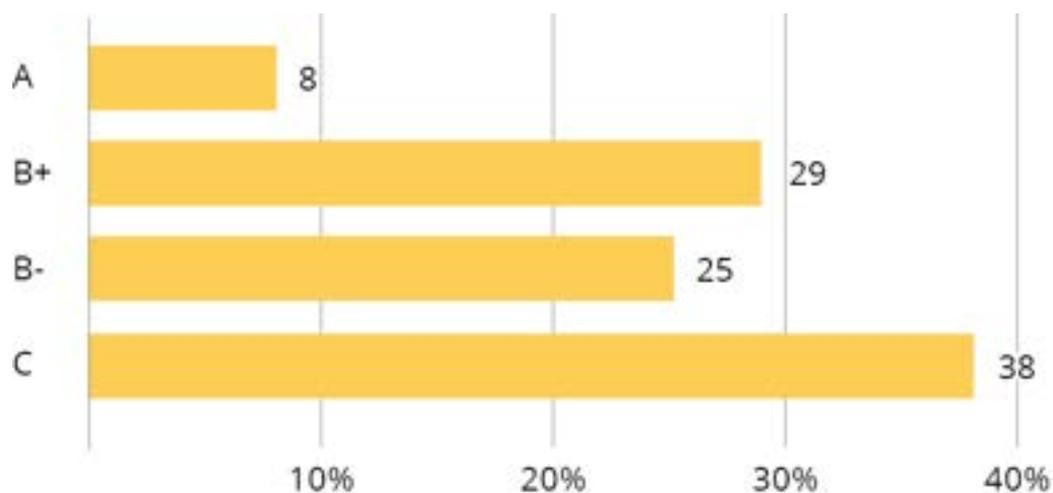
Классы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
A	451	146 189
B+	1622	503 960
B-	1658	424 402
C	3403	669 116

Источник: BRN

Структура предложения объектов офисного назначения на рынке аренды по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов офисного назначения на рынке аренды по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



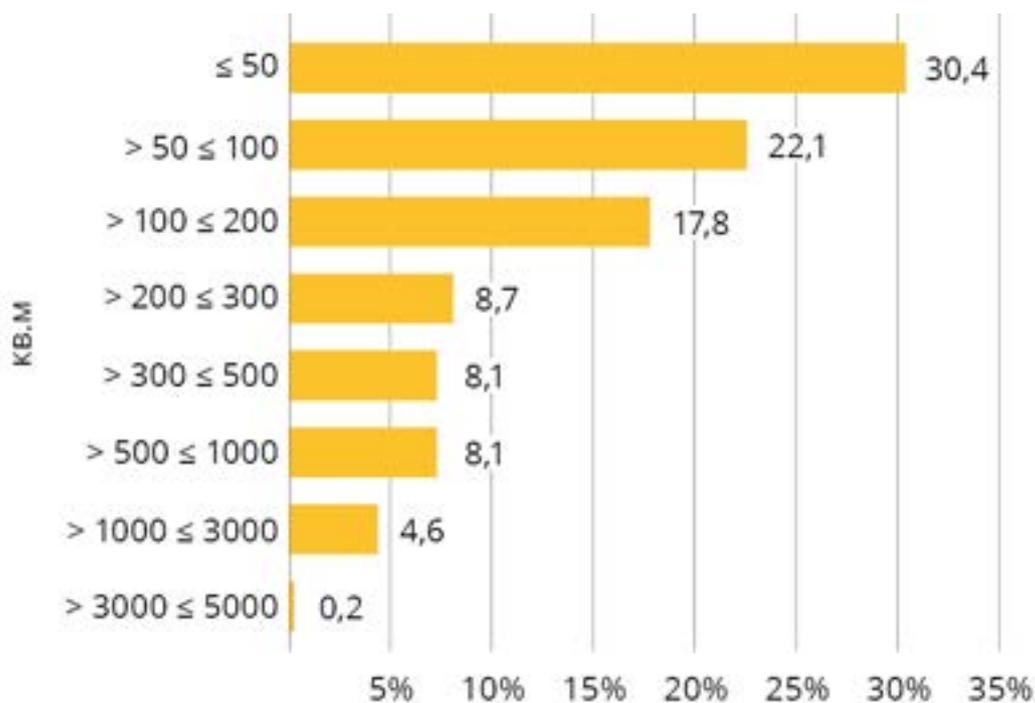
Источник: BRN

Таблица 6.7. Структура предложения объектов офисного назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г.

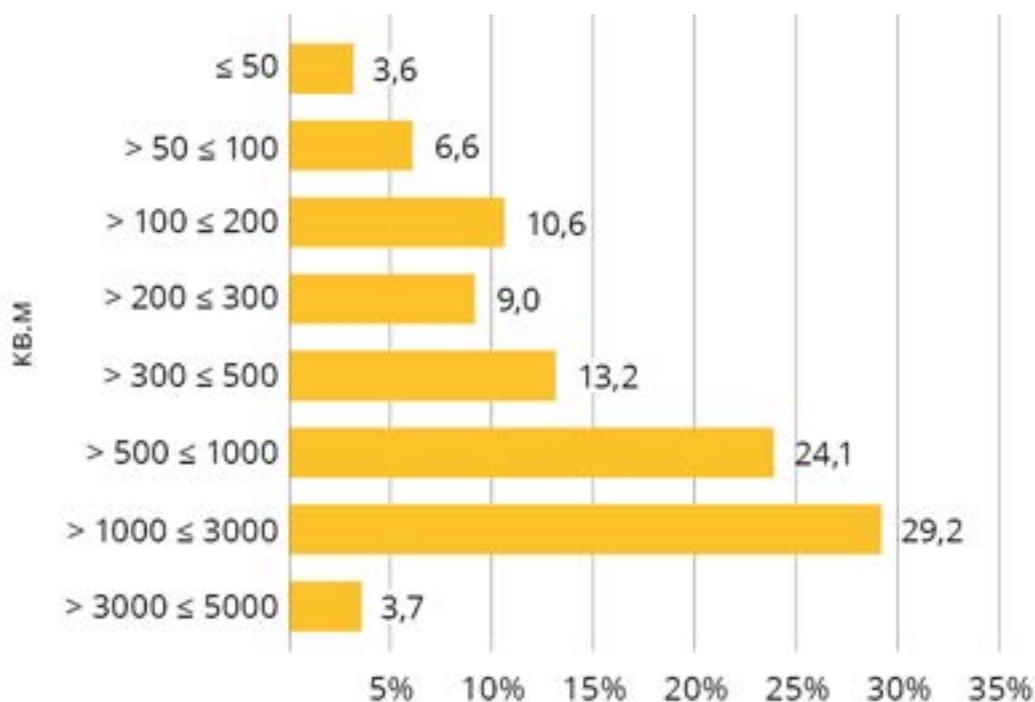
Диапазоны площадей, кв.м	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
≤ 50	4166	119 961
> 50 ≤ 100	3027	217 876
> 100 ≤ 200	2448	348 983
> 200 ≤ 300	1191	297 567
> 300 ≤ 500	1116	434 602
> 500 ≤ 1000	1110	796 349
> 1000 ≤ 3000	625	964 855
> 3000 ≤ 5000	33	122 844

Источник: BRN

Структура предложения объектов офисного назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов офисного назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: BRN

6.4.1.1.2 Рынок купли-продажи

Структура предложения на рынке купли-продажи по районам города

На рынке купли-продажи офисной недвижимости Санкт-Петербурга во 2-м квартале 2019 г. было представлено более 1,5 тыс. объектов. Основной объем предложения, как и на рынке аренды, представлен в Центральном и Петроградском районах города. В Центральном районе

предлагался 9-этажный офисный центр класса "B-" общей площадью 10,9 тыс. кв.м по цене 95,8 тыс. руб./кв.м (без НДС).

Значительный объем также пришелся на Московский и Василеостровский районы города. В Московском районе более 20% предложений – объекты площадью более 1000 кв.м, в том числе бизнес-центр класса "B+" переменной этажности общей площадью 9,8 тыс. кв.м, введенный в эксплуатацию в 2016 г., расположенный в непосредственной близости от выставочного комплекса "Экспофорум" – был выставлен на продажу по цене 118,1 тыс. руб./кв.м (без НДС).

Минимальное количество офисов выставлено на продажу, как и на рынке аренды, в удаленных от центра локациях города: Петродворцовом, Колпинском и Курортном районах. В Кронштадтском районе представлены единичные предложения.

В целом по рынку около 50% офисных помещений – площадью от 50 до 200 кв.м.

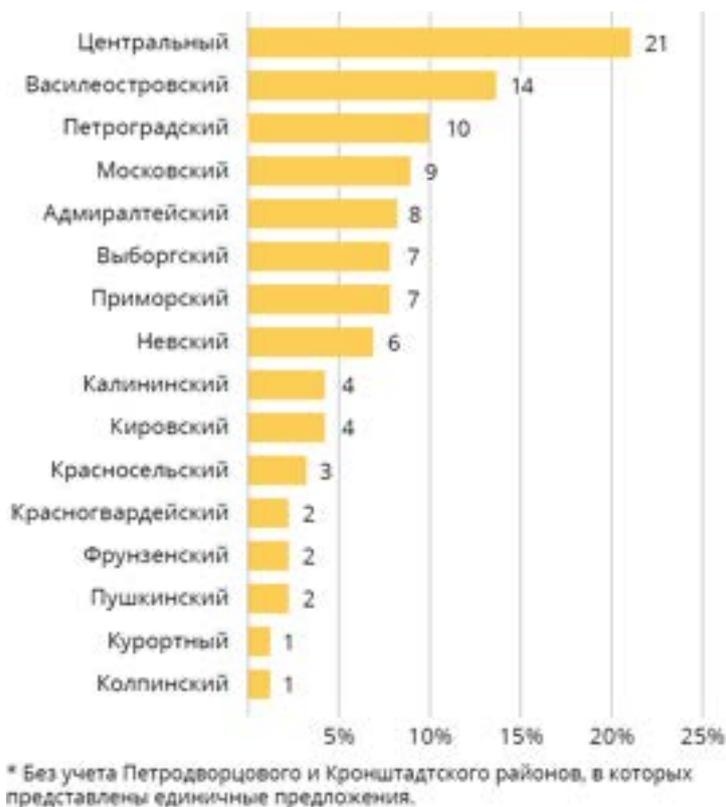
Таблица 6.8. Структура предложения объектов офисного назначения на рынке купли-продажи по районам* Санкт-Петербурга во 2 кв. 2019 г.

Районы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Центральный	332	235 014
Василеостровский	214	115 205
Петроградский	157	137 847
Московский	139	96 408
Адмиралтейский	124	94 157
Выборгский	113	46 511
Приморский	105	49 220
Невский	92	50 526
Калининский	62	29 744
Кировский	61	54 260
Красносельский	40	12 439
Красногвардейский	36	27 528
Фрунзенский	29	25 215
Пушкинский	28	49 227
Курортный	10	2912
Колпинский	9	4800

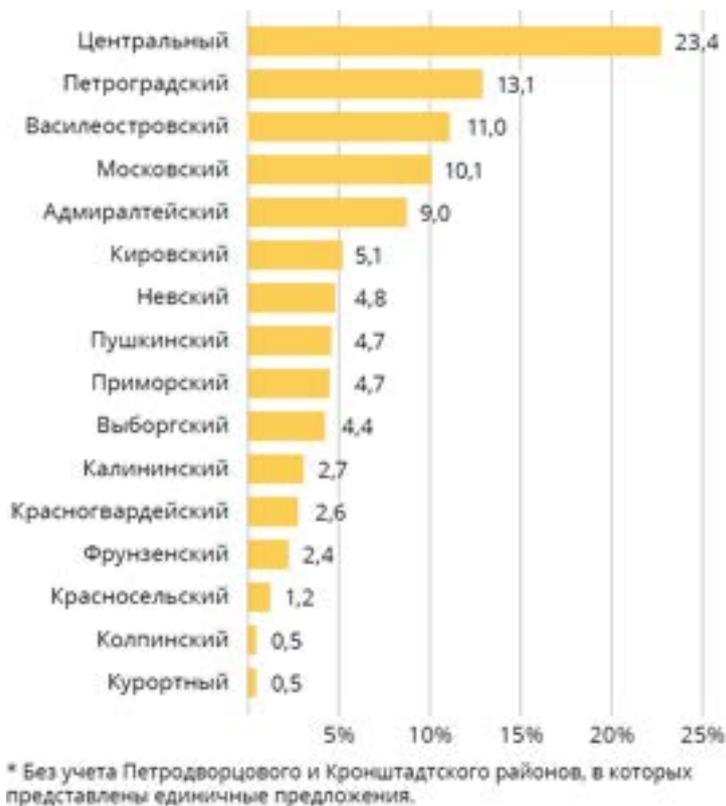
* Без учета Кронштадтского района, в котором представлены единичные предложения.

Источник: BRN

Структура предложения объектов офисного назначения на рынке купли-продажи по районам* Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов офисного назначения на рынке купли-продажи по районам* Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: BRN

Структура предложения на рынке купли-продажи по классам бизнес-центров

Значительная доля объектов офисного назначения на рынке купли-продажи Санкт-Петербурга во 2-м квартале 2019 г. была выставлена на продажу в бизнес-центрах класса "B-": офисные блоки площадью более 4 тыс. кв.м экспонировались в БЦ Crossroads (7436 кв.м), БЦ "На Смоленке" (от 1000 до 5300 кв.м).

Объем предложения офисных объектов класса "С" составил около 30% от суммарной площади классифицированных бизнес-центров. Объекты площадью более 8 тыс. кв.м экспонировались: в Невском районе был выставлен на продажу действующий офисный центр, введенный в эксплуатацию в 2012 г., общей площадью 8,5 тыс. кв.м, на 80% заполненный арендаторами; в Василеостровском районе на рынке купли-продажи предлагался ОСЗ офисного назначения общей площадью 8220 кв.м с собственным земельным участком.

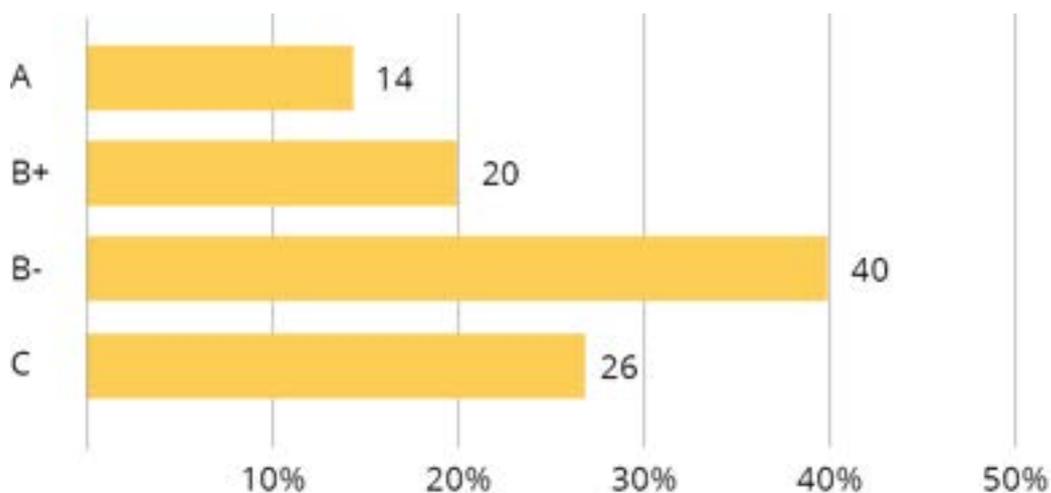
Минимальная доля офисных площадей, выставленных на продажу в Санкт-Петербурге, относится к высококлассным помещениям классов "А" и "В+".

Таблица 6.9. Структура предложения объектов офисного назначения на рынке купли-продажи по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г.

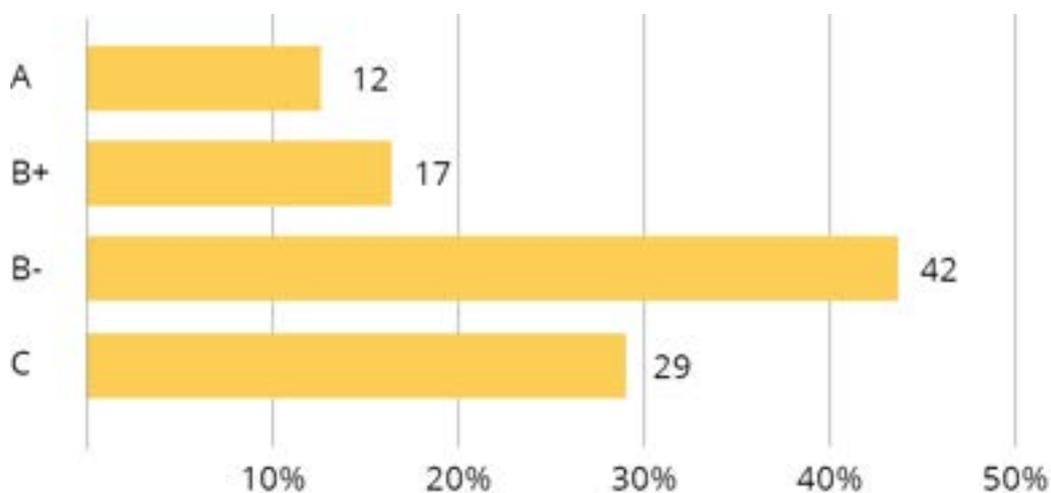
Классы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
А	36	34 570
В+	50	52 127
В-	101	125 440
С	65	85 731

Источник: BRN

Структура предложения объектов офисного назначения на рынке купли-продажи по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов офисного назначения на рынке купли-продажи по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



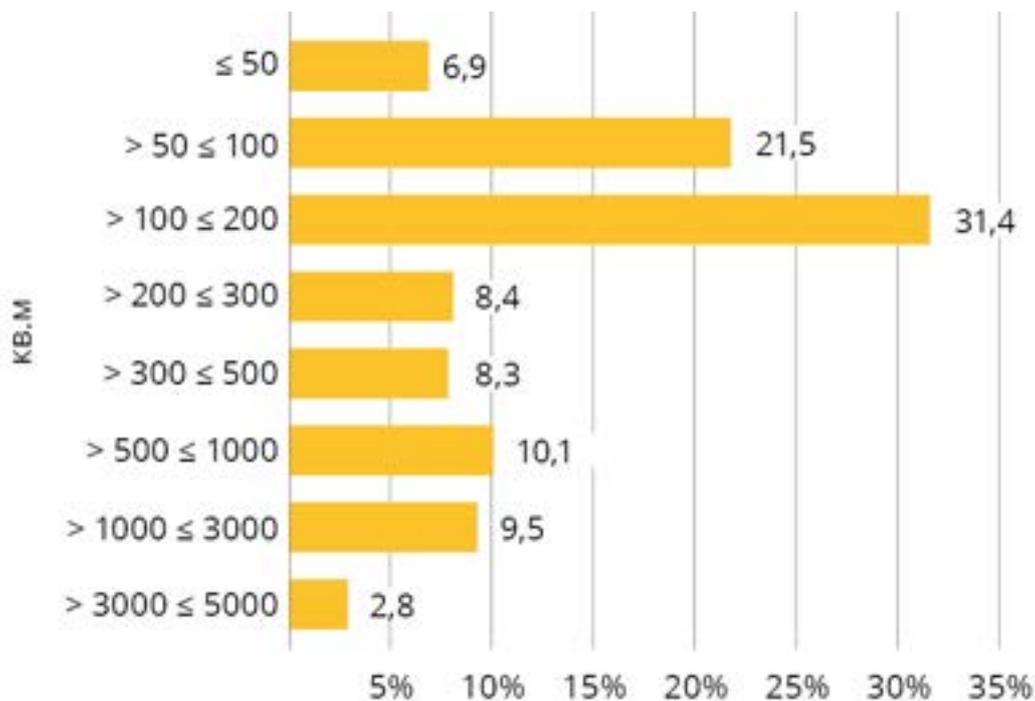
Источник: BRN

Таблица 6.10. Структура предложения объектов офисного назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г.

Диапазоны площадей, кв.м	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
≤ 50	105	3852
> 50 ≤ 100	328	25 107
> 100 ≤ 200	479	67 551
> 200 ≤ 300	129	31 059
> 300 ≤ 500	127	48 041
> 500 ≤ 1000	154	113 429
> 1000 ≤ 3000	145	279 617
> 3000 ≤ 5000	43	166 655
> 5000 ≤ 10 000	17	117 360

Источник: BRN

Структура предложения объектов офисного назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов офисного назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: BRN

6.4.1.2 Ценовая ситуация

6.4.1.2.1 Рынок аренды

Ставки аренды по районам города

На рынке аренды офисной недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на 2-й квартал 2019 г. средневзвешенная ставка аренды составила 903 руб./кв.м/мес. (здесь и далее без НДС, включая эксплуатационные расходы), что на 3,5% ниже значения аналогичного показателя предыдущего квартала. Максимальные ставки, превышающие 1000 руб./кв.м/мес., характерны для Центрального района города (1134 руб./кв.м/мес.). Высокие ценовые показатели отмечены в деловых локациях Петроградского (995 руб./кв.м/мес.) и Адмиралтейского (945 руб./кв.м/мес.) районов города. Ставки аренды выше 900 руб./кв.м/мес. в рассматриваемый период были характерны для Московского (922 руб./кв.м/мес.), а также Приморского районов (905 руб./кв.м/мес.), где по максимальным ставкам экспонировались офисные помещения в бизнес-центре "Аура" (класс "А").

Средневзвешенные ставки ниже 600 руб./кв.м/мес. отмечены в удаленных локациях, характеризующихся минимальным количеством предложений офисных помещений – Курортном и Колпинском районах. В Колпинском районе офисное помещение, подходящее для организации бэк-офиса крупной компании, площадью 2,5 тыс. кв.м предлагалось по минимальной ставке – 236 руб./кв.м/мес.

Минимальные запрашиваемые ставки аренды (ниже 300 руб./кв.м/мес.) характерны для офисных блоков, расположенных на цокольных этажах административных зданий и в бизнес-центрах класса "С". По максимальным ставкам (выше 2500 руб./кв.м/мес.) предлагались офисные помещения в бизнес-центрах классов "А" и "В+", а также объекты, расположенные в центральных локациях города.

Около 25% офисных блоков, предлагаемых в аренду, площадью от 300 кв.м – помещения в бизнес-центрах классов "А" и "В+".

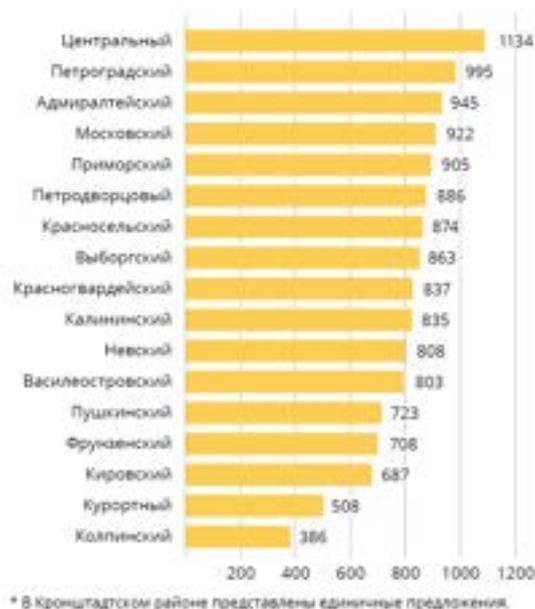
Таблица 6.11. Ставки аренды объектов офисного назначения по районам* Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение ставки
Центральный	273	4051	1134	-3%	1000
Петроградский	306	3097	995	6%	909
Адмиралтейский	250	4215	945	-8%	773
Московский	259	2727	922	-3%	850
Приморский	227	3807	905	3%	909
Петродворцовый	375	1272	886	7%	636
Красносельский	292	2652	874	2%	834
Выборгский	250	3106	863	-1%	818
Красногвардейский	217	3182	837	0%	786
Калининский	364	2727	835	-7%	818
Невский	208	3712	808	-3%	773
Василеостровский	273	2709	803	-2%	763
Пушкинский	182	1818	723	3%	682
Фрунзенский	243	2792	708	-4%	682
Кировский	273	2872	687	-3%	682
Курортный	273	1045	508	12%	546
Колпинский	273	988	386	-9%	568

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение ставки
* Без учета Кронштадтского района, в котором представлены единичные предложения.					

Источник: BRN

Средневзвешенные ставки аренды объектов офисного назначения по районам* Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)



Источник: BRN

Ставки аренды по классам бизнес-центров

Средневзвешенные ставки аренды в бизнес-центрах классов "А" и "В+" превышают 1000 руб./кв.м/мес. Во 2-м квартале 2019 г. по минимальным ставкам в бизнес-центрах класса "В+" экспонировались офисные помещения в БЦ IMAX Group. Максимальные ставки (выше 2000 руб./кв.м/мес.) зафиксированы в бизнес-центрах "Аура", "Лукойл", GeneuM, ДЦ "Невский, 38".

В бизнес-центрах класса "В-" в рассматриваемый период средневзвешенная ставка составила 920 руб./кв.м/мес., по максимальным ставкам предлагались офисные блоки в ДЦ "Белые Ночи".

В бизнес-центрах класса "С" средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды на 20% ниже значения аналогичного показателя класса "В-" (717 руб./кв.м/мес.).

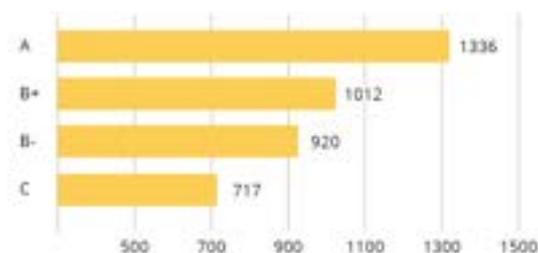
Среди единичных предложений класса "D" необходимо выделить ДЦ "Чугунная, 2", расположенный в Калининском районе общей площадью 4,8 тыс. кв.м, который экспонировался по ставке 364 руб./кв.м/мес.

Таблица 6.12. Ставки аренды объектов офисного назначения по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение ставки
A	416	4215	1336	0%	1273
B+	282	3182	1012	-5%	1000
B-	273	3727	920	-3%	909
C	227	2727	717	-3%	716

Источник: BRN

Средневзвешенные ставки аренды объектов офисного назначения по классам. Санкт-Петербург. 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)



Источник: BRN

Таблица 6.13. Ставки аренды объектов офисного назначения по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение ставки
≤ 50	182	4051	842	-1%	797
> 50 ≤ 100	236	3216	849	3%	792
> 100 ≤ 200	208	3807	909	3%	848
> 200 ≤ 300	273	3198	921	6%	864
> 300 ≤ 500	227	4215	943	11%	909
> 500 ≤ 1000	250	2545	938	12%	944
> 1000 ≤ 3000	227	1682	864	10%	955

Источник: BRN

6.4.1.2.2 Рынок купли-продажи

Цены предложения по районам города

На рынке купли-продажи офисной недвижимости Санкт-Петербурга во 2-м квартале 2019 г. средневзвешенная удельная цена предложения составила 94,8 тыс. руб./кв.м (здесь и далее без НДС), что соответствует уровню предыдущего квартала. Средневзвешенные цены, превышающие 100 тыс. руб./кв.м, зафиксированы в центральных районах города, Центральном и Петроградском, а также в Пушкинском районе, где экспонировался бизнес-центр "Перспектива" (класс "B+") площадью 9,8 тыс. кв.м. В Петроградском районе выставлены на продажу 3 особняка площадью от 550 до 1900 кв.м, с учетом этих предложений удельная цена в данной локации составила более 119 тыс. руб./кв.м, т.е. показательно увеличился на более чем 10% относительно предыдущего квартала.

В Василеостровском районе необходимо отметить выставленный на продажу БЦ "Волна" площадью 6,5 тыс. кв.м по цене 16 тыс. руб./кв.м, с учетом данного предложения средневзвешенная удельная цена в локации составила 88,3 тыс. руб./кв.м, таким образом средний ценовой показатель в районе снизился на 3%.

Высокая ценовая динамика в нескольких районах Санкт-Петербурга объясняется разными факторами:

в течение 2019 г. в Курортном и Колпинском районах были представлены единичные предложения;

во Фрунзенском районе во 2-м квартале 2019 г. из экспозиции выбыл бизнес-центр общей площадью 27 тыс. кв.м, который был выставлен на продажу по минимальной цене, без данного предложения средняя удельная цена в 1 квартале в районе составляла 59,6 тыс. руб./кв.м (динамика средневзвешенного показателя без учета данного БЦ – 5% относительно 1-го квартала).

Удельные цены ниже 60 тыс. руб./кв.м в рассматриваемый период были характерны для Красносельского (55 тыс. руб./кв.м) и Петродворцового (50,6 тыс. руб./кв.м) районов города.

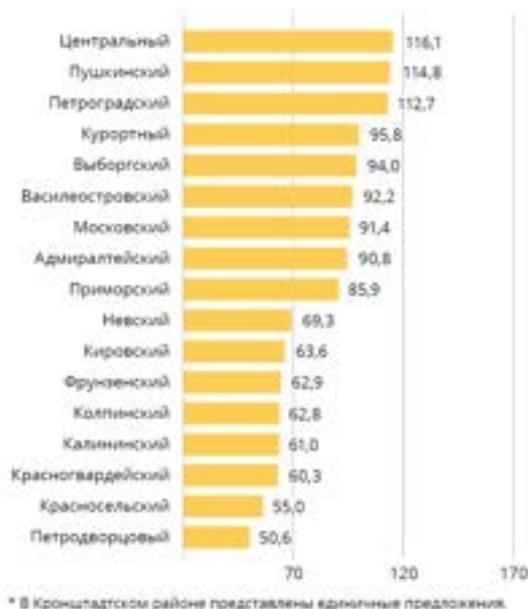
Таблица 6.14. Цены предложения объектов офисного назначения по районам* Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный	32 633	352 273	116 077	3%	118 046
Пушкинский	38 452	132 450	114 785	7%	66 351
Петроградский	42 857	259 740	112 700	4%	129 545
Курортный	80 834	109 273	95 750	-11%	99 948
Выборгский	40 567	206 740	94 044	2%	103 713
Василеостровский	39 012	308 819	92 200	1%	95 388
Московский	28 335	328 155	91 369	0%	105 558
Адмиралтейский	35 484	246 753	90 820	2%	99 567
Приморский	34 091	232 558	85 919	-2%	117 994
Невский	35 885	205 676	69 271	-3%	81 977
Кировский	34 091	219 873	63 586	-5%	78 788
Фрунзенский	30 909	176 377	62 860	17% ¹	86 656
Колпинский	33 892	131 280	62 765	-18% ²	77 624
Калининский	31 080	153 298	60 951	0%	88 022
Красногвардейский	34 349	214 973	60 338	0%	90 407
Красносельский	26 636	223 418	55 019	-4%	90 725
Петродворцовый	45 459	72 727	50 647	4%	47 312

* Без учета Кронштадтского района, в котором представлены единичные предложения.

Источник: BRN

Средневзвешенные цены предложения объектов офисного назначения по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)



Источник: BRN

Цены предложения по классам бизнес-центров

Средневзвешенная удельная цена в бизнес-центрах класса "А" в рассматриваемый период превысила 120 тыс. руб./кв.м, что почти на 25% выше значения аналогичного показателя в бизнес-центрах класса "В+" (92,5 тыс. руб./кв.м). Максимальные цены в бизнес-центрах класса "А" зафиксированы в БЦ "Петровский Форт" и Holiday Inn.

Средневзвешенный удельный показатель цен предложения в бизнес-центрах класса "В-" в рассматриваемый период составил 89,9 тыс. руб./кв.м, по максимальной цене (234,2 тыс. руб./кв.м) на продажу был выставлен особняк 1903 года постройки площадью 3,3 тыс. кв.м.

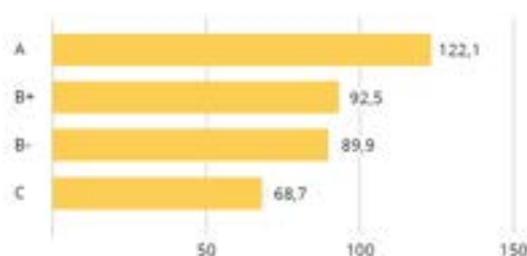
В классе "С" средневзвешенный удельный показатель цен составил 68,7 тыс. руб./кв.м.

Таблица 6.15. Цены предложения объектов офисного назначения по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
А	97 551	232 558	122 149	-6%	127 273
В+	34 091	273 101	92 549	-3%	109 091
В-	34 349	234 164	89 930	0%	88 804
С	26 984	333 708	68 681	-3%	81 202

Источник: BRN

Средневзвешенные цены предложения объектов офисного назначения по классам. Санкт-Петербург. 2 кв. 2019 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)



Источник: BRN

Таблица 6.16. Цены предложения объектов офисного назначения по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	42 857	249 267	121 362	-6%	113 733
> 50 ≤ 100	35 152	352 273	120 913	-3%	113 418
> 100 ≤ 200	33 892	328 155	113 195	-1%	108 108
> 200 ≤ 300	26 957	336 700	113 233	-14%	99 108
> 300 ≤ 500	34 091	275 482	103 162	-3%	100 963
> 500 ≤ 1000	26 636	315 083	108 217	-12%	107 167
> 1000 ≤ 3000	30 909	344 208	98 506	-17%	88 773
> 3000 ≤ 5000	31 080	262 626	85 286	-2%	79 307

Источник: BRN

6.4.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений торговой недвижимости

6.4.2.1 Структура предложения

6.4.2.1.1 Рынок аренды

Структура предложения на рынке аренды по районам города

На рынке аренды торговой недвижимости Санкт-Петербурга во 2-м квартале 2019 г. экспонировалось около 9 тыс. объектов. В рассматриваемый период максимальный объем от суммарной площади всех торговых объектов, представленных на рынке, пришелся на Центральный, Приморский и Выборгский районы города. В данных локациях предлагались торговые помещения площадью более 4 тыс. кв.м, в том числе 5 тыс. кв.м на первых этажах БЦ "На Савушкина", расположенном в Приморском районе. На рынке представлено несколько ОСЗ торгового назначения и встроенно-пристроенных помещений площадью более 4000 кв.м, в том числе в Невском районе на Союзном проспекте в новом 3-этажном торговом центре, запланированном к вводу в эксплуатацию в 3-м квартале 2019 г., экспонировались торговые помещения общей площадью 4200 кв.м.

Необходимо отметить, что в Адмиралтейском районе, как и в предыдущем квартале, почти 25% торговых помещений, предлагаемых в аренду, представляют собой объекты площадью менее 50 кв.м. Данный показатель в Невском районе в рассматриваемый период составил 30%.

Минимальное количество торговых объектов экспонировалось в удаленных локациях города – Колпинском и Курортном районах, где отмечено менее 15 тыс. кв.м свободных торговых помещений в каждом. В Кронштадтском районе зафиксированы единичные предложения торговых объектов суммарной площадью чуть более 2 тыс. кв.м.

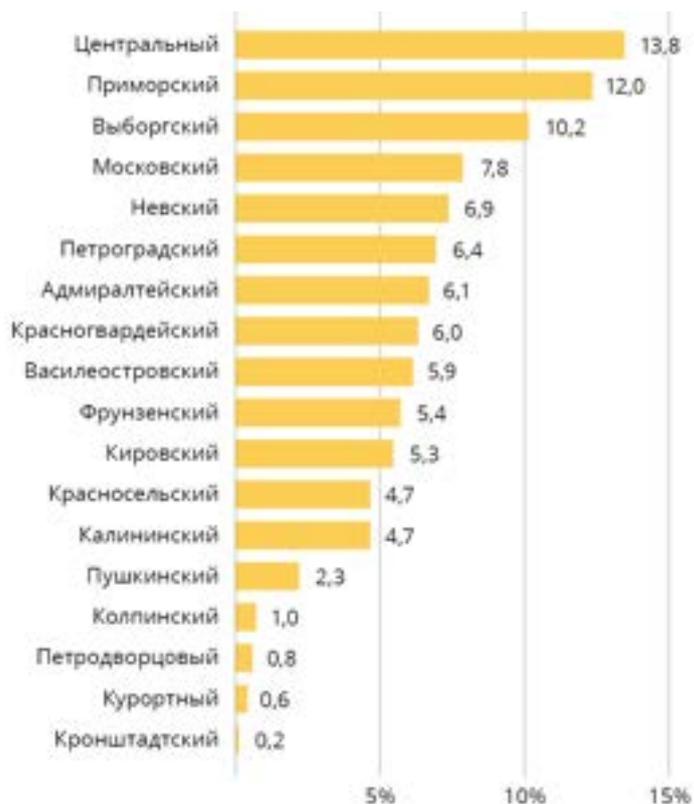
Наибольшее число предложений (почти 75%) представляют собой помещения площадью до 200 кв.м.

Таблица 6.17. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г.

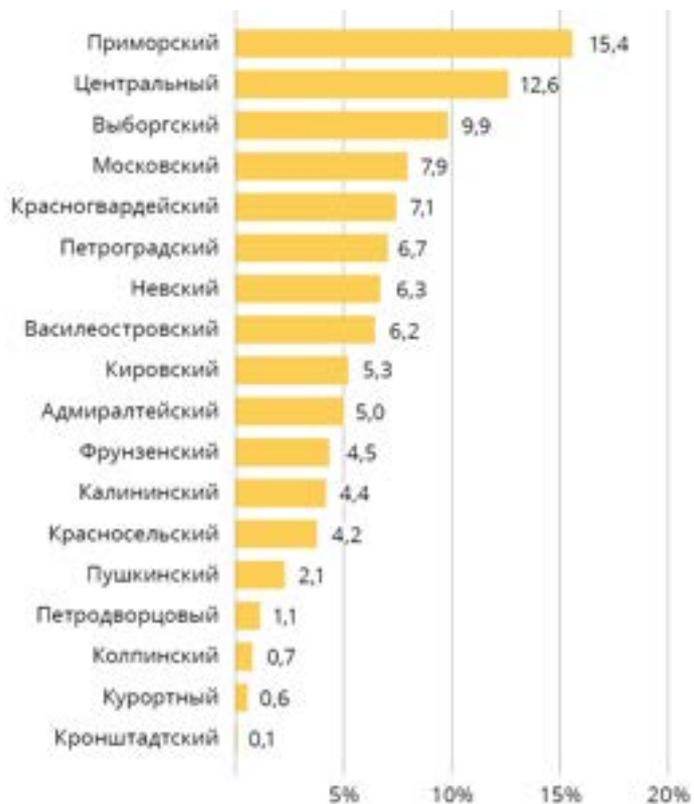
Районы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Центральный	1248	236 988
Приморский	1084	269 385
Выборгский	921	187 776
Московский	710	150 274
Невский	627	118 859
Петроградский	576	127 511
Адмиралтейский	556	93 964
Красногвардейский	540	135 620
Василеостровский	537	117821
Фрунзенский	485	85 542
Кировский	484	99 961
Красносельский	425	79 256
Калининский	424	83 070
Пушкинский	207	39 914
Колпинский	93	12 534
Петродворцовый	75	20 369
Курортный	53	10 473
Кронштадтский	18	2230

Источник: BRN

Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: BRN

Структура предложения на рынке аренды по форматам торговых центров

В структуре предложения торговых центров Санкт-Петербурга преобладали объекты районного и микрорайонного форматов, на долю которых пришлось около 55% свободных площадей. Значительное количество торговых площадей предлагается в аренду в торговых центрах районного формата "Парнас" и "Купеческий Двор". Крупный блок, площадью 1800 кв.м, экспонировался в Красногвардейском районе в открытом в декабре 2018 г. ТЦ "Индустриальный".

Около 20% площадей были выставлены в торговых центрах окружного формата. Как и в предыдущем квартале, крупные помещения, площадью от 1265 до 2090 кв.м, представлены в торговом центре окружного формата "Шкиперский Молл", расположенном в Приморском районе города.

Единичные предложения площадей на открытом рынке в торговых центрах суперрегионального и регионального форматов в основном представлены в ТРЦ "Меркурий", "Гулливвер" и "Норд".

Таблица 6.18. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по форматам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г.

Форматы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Суперрегиональный	9	5244
Региональный	38	8112
Окружной	150	41 930
Районный	219	56 164
Микрорайонный	273	55 763
Специализированный	188	36 881

Источник: BRN

Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по форматам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по форматам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



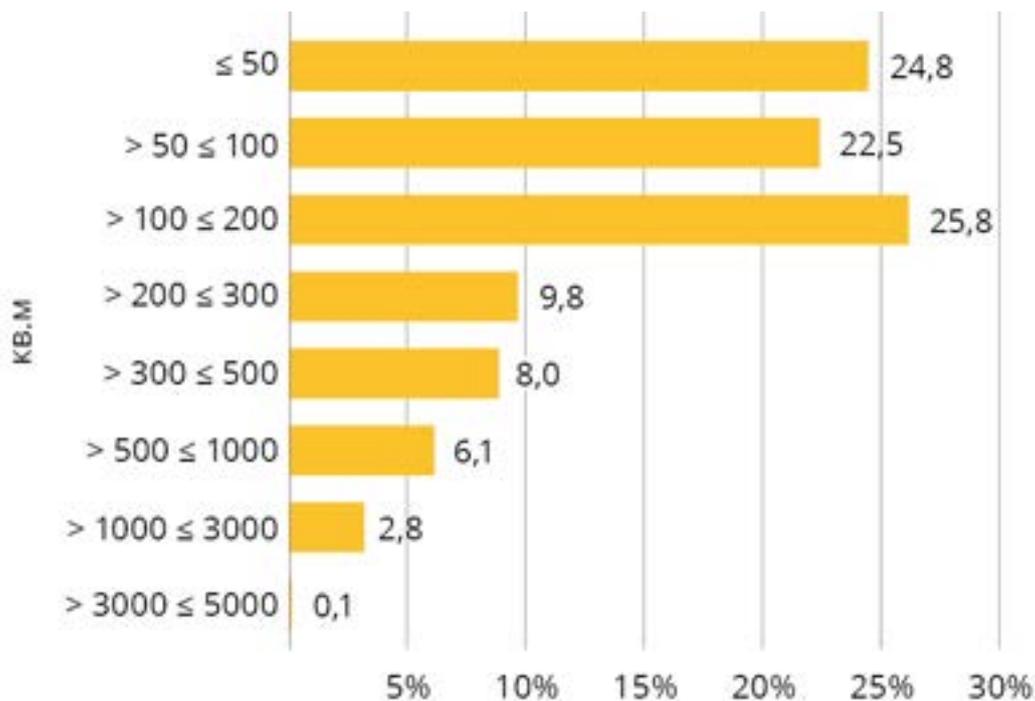
Источник: BRN

Таблица 6.19. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г.

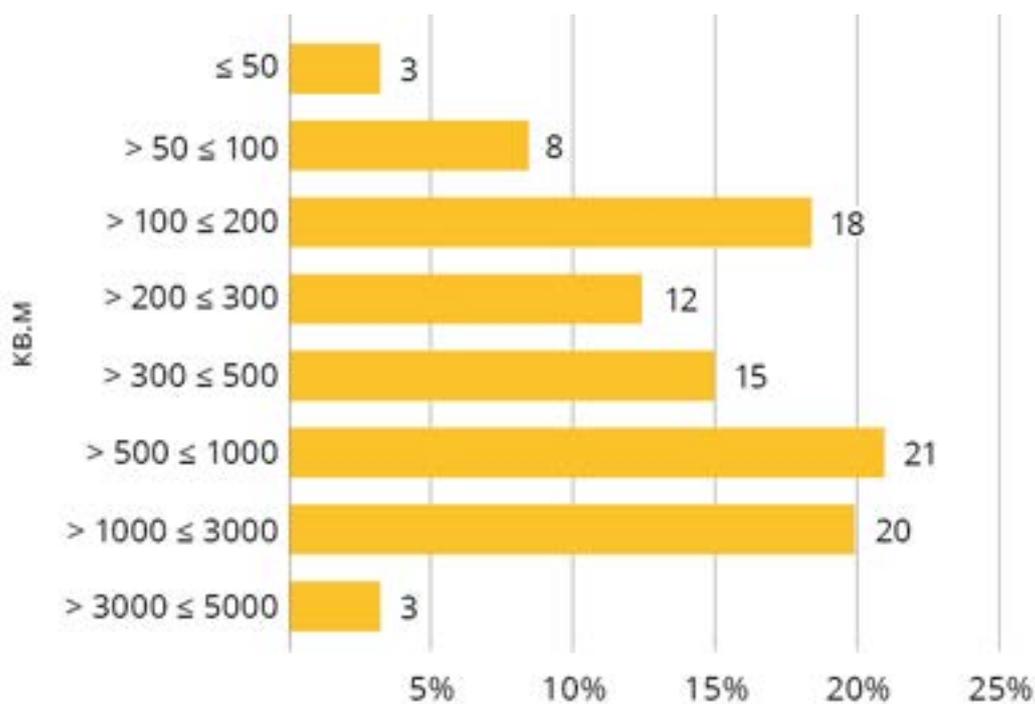
Диапазоны площадей, кв.м	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
≤ 50	2222	56 730
> 50 ≤ 100	2013	154 874
> 100 ≤ 200	2307	333 005
> 200 ≤ 300	878	218 751
> 300 ≤ 500	716	284 122
> 500 ≤ 1000	549	393 714
> 1000 ≤ 3000	251	379 810
> 3000 ≤ 5000	13	47 939

Источник: BRN

Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов торгового назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: BRN

6.4.2.1.2 Рынок купли-продажи

Структура предложения на рынке купли-продажи по районам города

На рынке торговой недвижимости Санкт-Петербурга во 2-м квартале 2019 г. на продажу было выставлено около 4500 объектов. В рассматриваемый период максимальный объем предложения пришелся на Центральный, а также Приморский районы, где на продажу

выставлены крупные торговые центры: специализированный ТЦ "Интерิโอ" площадью 23,6 тыс. кв.м, находившийся в экспозиции в предыдущем квартале; торговый центр, входящий в состав ЖК "Зенит", общей площадью 11,9 тыс. кв.м. В остальных районах общее количество предложений, выставленных на продажу, не превышает 10% в каждом.

Минимальными объемами характеризовались отдаленные районы: Пушкинский, Колпинский, Петродворцовый и Курортный. В Пушкинском районе выставлен на продажу торговый центр, заполненный арендаторами, общей площадью 11,7 тыс. кв.м, который был в экспозиции в 1-м квартале. В Кронштадтском районе на рынке представлены единичные предложения по продаже объектов торгового назначения суммарной площадью около 2 тыс. кв.м.

Около 70% предложений – объекты площадью до 200 кв.м.

Таблица 6.20. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г.

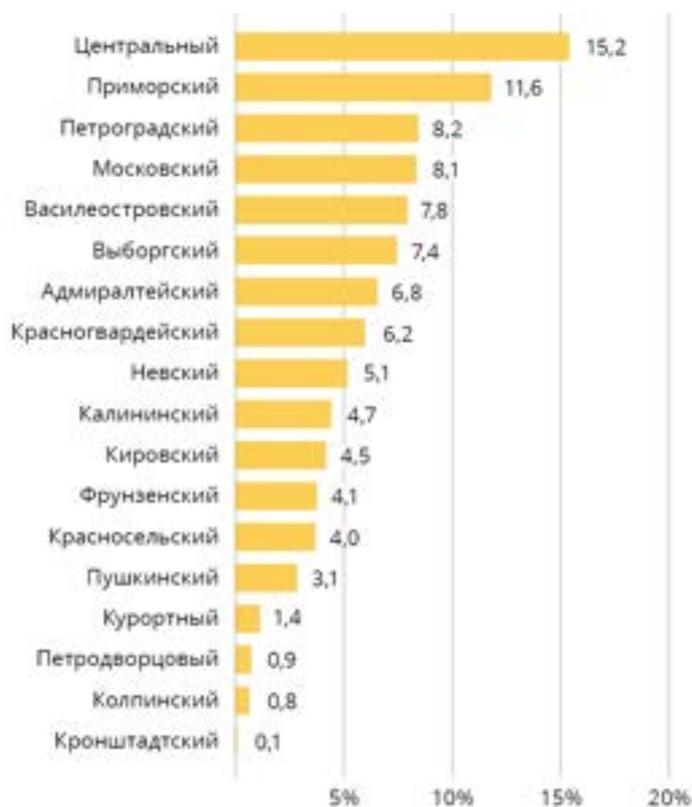
Районы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Центральный	625	213 505
Приморский	459	163 919
Московский	451	114 068
Выборгский	421	104 705
Адмиралтейский	409	96 144
Петроградский	333	115 244
Василеостровский	317	109 223
Невский	245	72 559
Красносельский	236	55 900
Красногвардейский	220	87 880
Фрунзенский	188	57 492
Кировский	174	63 054
Калининский	172	66 140
Пушкинский	119	32 494
Колпинский	62	11 713
Петродворцовый	41	12 276
Курортный	38	19 560
Кронштадтский	13	2050

Источник: BRN

Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: BRN

Структура предложения на рынке купли-продажи по классам бизнес-центров

Крупнейшие объекты среди торговых центров, представленных на открытом рынке Санкт-Петербурга, во 2-м квартале 2019 г., – специализированные торговые центры: ТЦ "Интерлио" (23,6 тыс. кв.м) в Приморском районе, а также ТЦ "Мебель Дом" (4,6 тыс. кв.м), расположенный в Невском районе.

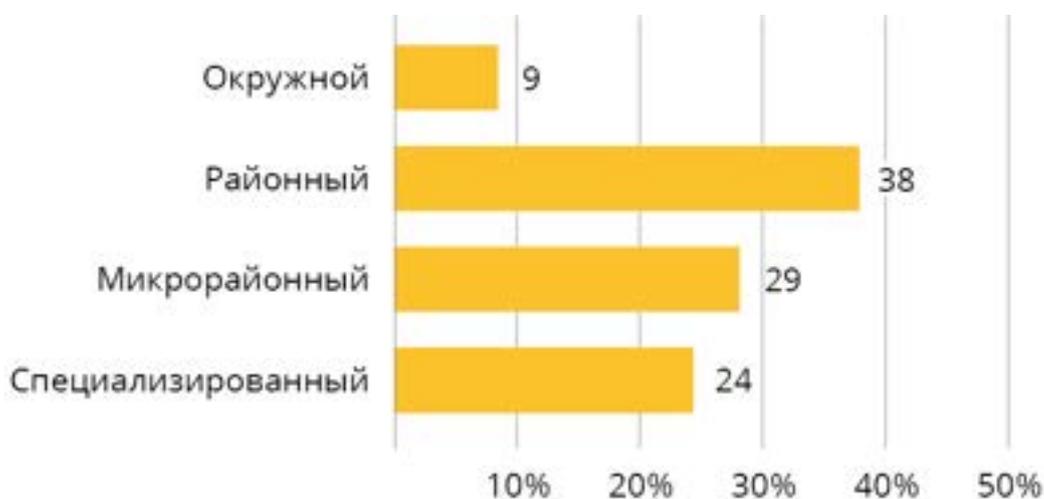
В ТРЦ "Ульяна" окружного формата, который расположен в Кировском районе города, выставлен на продажу первый этаж площадью 2,8 тыс. кв.м, полностью заполненный арендаторами.

Таблица 6.21. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по форматам ТЦ. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г.

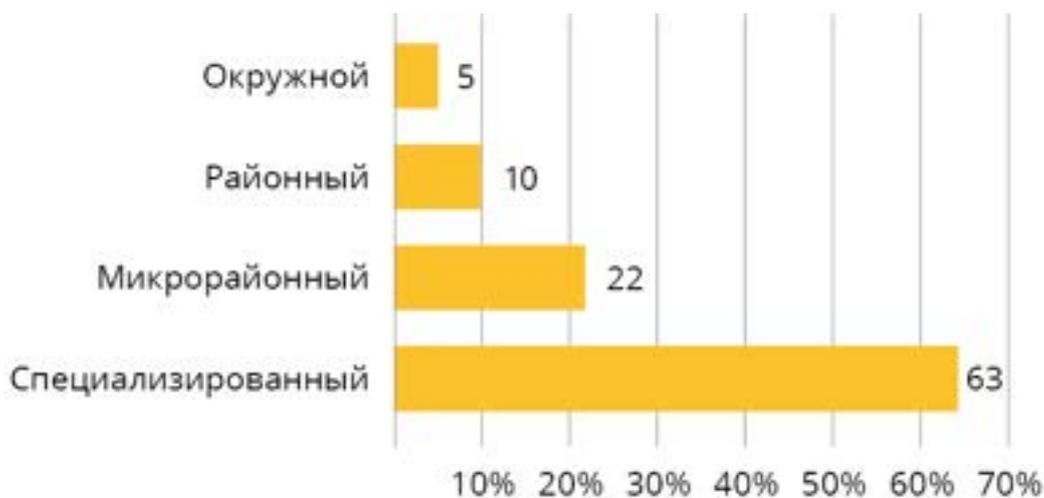
Форматы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Окружной	6	5679
Районный	26	10 339
Микрорайонный	20	23 262
Специализированный	16	62 409

Источник: BRN

Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по форматам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по форматам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



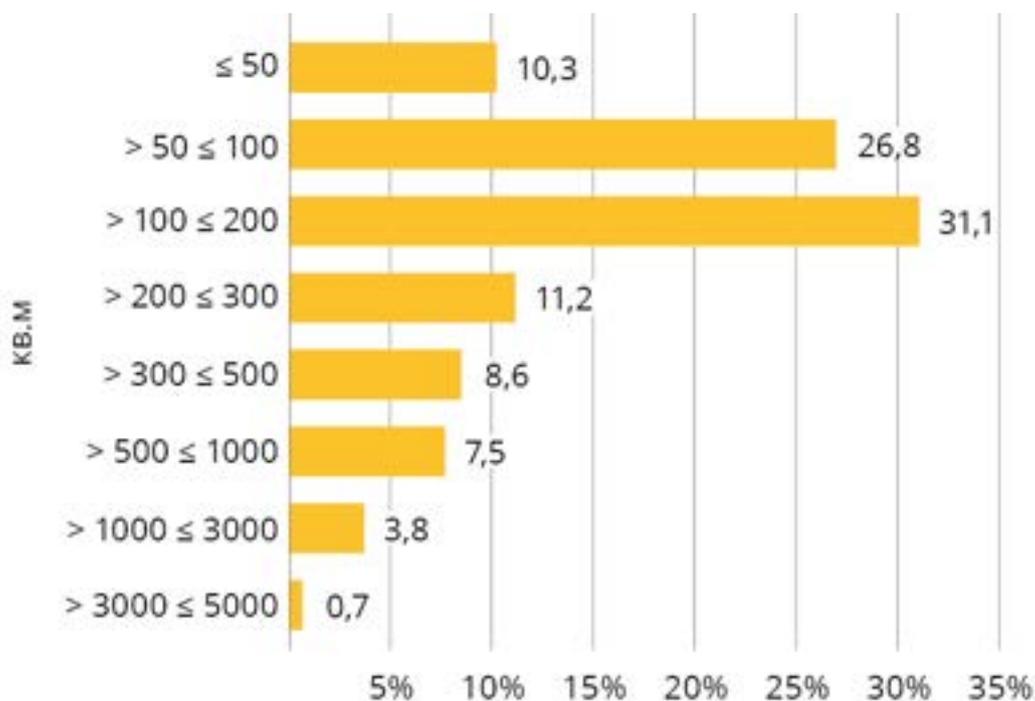
Источник: BRN

Таблица 6.22. Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г.

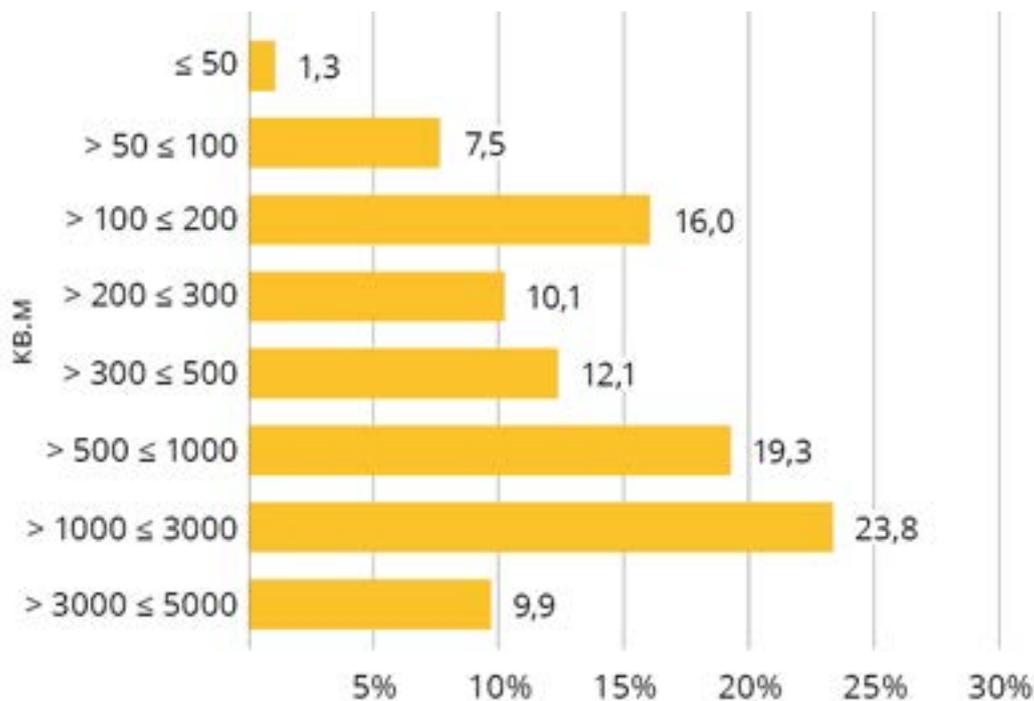
Диапазоны площадей, кв.м	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
≤ 50	459	15 918
> 50 ≤ 100	1198	90 899
> 100 ≤ 200	1394	194 747
> 200 ≤ 300	501	122 507
> 300 ≤ 500	387	147 365
> 500 ≤ 1000	337	234 636
> 1000 ≤ 3000	168	289 716
> 3000 ≤ 5000	32	120 923

Источник: BRN

Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов торгового назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: BRN

6.4.2.2 Ценовая ситуация

6.4.2.2.1 Рынок аренды

Ставки аренды по районам города

На рынке аренды торговой недвижимости Санкт-Петербурга во 2-м квартале 2019 г. средневзвешенная ставка аренды составила 1 303 руб./кв.м/мес. (здесь и далее без НДС, включая эксплуатационные расходы). Максимальные ставки, превышающие 1 500 руб./кв.м/мес., характерны для центральных локаций города – Центрального (1 943 руб./кв.м/мес.) и Петроградского (1561 руб./кв.м/мес.) районов. Высокие удельные ценовые показатели также отмечены на помещения в Адмиралтейском (1 423 руб./кв.м/мес.) и Василеостровском (1320 руб./кв.м/мес.) районах.

По максимальным ставкам, превышающим 10 тыс. руб./кв.м/мес., сдавались в аренду помещения формата street retail на основных торговых улицах города, расположенные в шаговой доступности от метро. Запрашиваемые ставки на крупные помещения, площадью более 4000 кв.м, находились в диапазоне от 635 до 1020 руб./кв.м/мес. Торговые помещения суммарной площадью 4200 кв.м в ТЦ, расположенном в Невском районе и запланированном к открытию в 3-м квартале 2019 г., экспонировались по 730 руб./кв.м/мес. Минимальные ценовые показатели (менее 1000 руб./кв.м/мес.) характерны для удаленных районов города – Калининского, Петродворцового и Курортного.

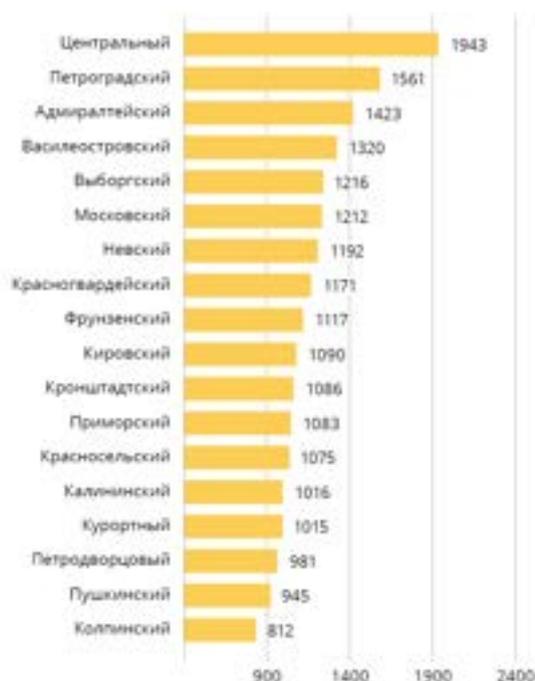
Средневзвешенная ставка на помещения, предназначенные для банковской деятельности (чаще всего объекты, оборудованные кассовыми помещениями или хранилищами, а также помещения, где ранее располагались банковские представительства) составила 1 459 руб./кв.м/мес.; на помещения под общепит (кафе, рестораны) – 1380 руб./кв.м/мес.

Таблица 6.23. Ставки аренды объектов торгового назначения по районам Санкт-Петербурга, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение ставки
Центральный	358	16 529	1943	-1%	1740
Петроградский	258	9091	1561	-4%	1584
Адмиралтейский	230	11 364	1423	2%	1364
Василеостровский	420	7576	1320	0%	1364
Выборгский	271	10 909	1216	-5%	1364
Московский	323	8081	1212	-3%	1347
Невский	227	10 823	1192	-2%	1273
Красногвардейский	309	9375	1171	-9%	1227
Фрунзенский	291	9091	1117	5%	1182
Кировский	353	9788	1090	-7%	1110
Кронштадтский	455	1748	1086	-2%	727
Приморский	227	9610	1083	-7%	1136
Красносельский	318	4779	1075	-2%	1182
Калининский	227	9091	1016	7%	1182
Курортный	468	3409	1015	1%	1091
Петродворцовый	336	3636	981	3%	1091
Пушкинский	273	4848	955	-5%	910
Колпинский	361	2727	812	3%	909

Источник: BRN

Средневзвешенные ставки аренды объектов торгового назначения по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)



Источник: BRN

Ставки аренды по форматам торговых центров

Чаще всего сделки в торговых центрах суперрегионального и регионального форматов носят закрытый характер; на открытом рынке выставлены единичные предложения торговых площадей. Во 2-м квартале 2019 г. ставки аренды в ТРЦ суперрегионального и регионального форматов Санкт-Петербурга находились в диапазоне от 545 руб./кв.м/мес. до 5883 руб./кв.м/мес. По минимальным ставкам выставлены помещения в ТРЦ "Гулливвер" площадью от 320 до 930 кв.м. Максимальная ставка зафиксирована на торговое помещение в прикассовой зоне ТРЦ "РИО" площадью 22 кв.м.

По состоянию на 2-й квартал 2019 г. средневзвешенная ставка аренды в торговых центрах окружного формата составила 1444 руб./кв.м/мес. По минимальным ставкам (ниже 700 руб./кв.м/мес.) предлагались помещения площадью от 550 до 2010 кв.м в торговых центрах "Шкиперский Молл", "Пулково 21" и "Монпасье", в том числе в ТЦ "Шкиперский Молл" экспонировалось помещение площадью 2 тыс. кв.м, пригодное для размещения фитнес-центра или спортивного зала с собственными подсобными помещениями, занимающее полностью 4-й этаж торгового центра – по ставке 590 руб./кв.м/мес.

Средневзвешенная ставка аренды в торговых центрах районного формата в рассматриваемый период составила 1153 руб./кв.м/мес. По минимальным ставкам предлагались помещения площадью 1 тыс. кв.м в ТЦ "Зебра" (помещение с черновой отделкой и с низкими потолками (менее 2,5 м), что ограничивает функциональное использование площади); а также 2 тыс. кв.м в ТЦ "Бестужевский Двор" – помещение, предлагаемое для сетевого ретейлера бытовой техники и электроники.

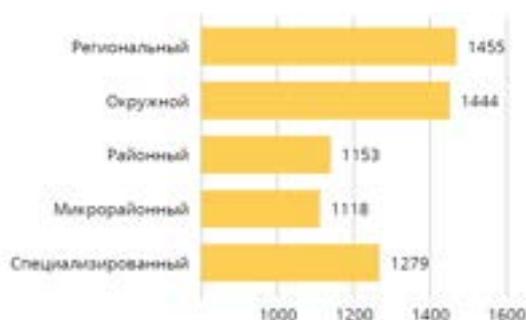
Средневзвешенная ставка на площади в прикассовых зонах составила в рассматриваемый период 2003 руб./кв.м/мес.; площади под островную торговлю – 3 445 руб./кв.м/мес.

Таблица 6.24. Ставки аренды объектов торгового назначения по форматам ТЦ. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение ставки
Региональный	545	5883	1455	-	2727
Окружной	363	10 430	1444	-6%	2273
Районный	227	9091	1153	0%	1364
Микрорайонный	364	7236	1118	-8%	1136
Специализированный	455	9091	1279	-7%	1364

Источник: BRN

Средневзвешенные ставки аренды объектов торгового назначения по форматам ТЦ. Санкт-Петербург. 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)



Источник: BRN

Таблица 6.25. Ставки аренды объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение ставки
≤ 50	227	15 455	1977	-4%	1545
> 50 ≤ 100	227	16 529	1673	0%	1364
> 100 ≤ 200	230	12 121	1634	-1%	1316
> 200 ≤ 300	350	7324	1507	-3%	1211
> 300 ≤ 500	273	5865	1270	-9%	1091
> 500 ≤ 1000	276	2727	1022	-15%1	909
> 1000 ≤ 3000	271	1636	758	-22%2	727

Источник: BRN

6.4.2.2.2 Рынок купли-продажи

Цены предложения по районам города

На рынке купли-продажи торговой недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на 2-й квартал 2019 г. средневзвешенная удельная цена предложения составила 139,6 тыс. руб./кв.м (здесь и далее без НДС). Максимальные цены, превышающие 200 тыс. руб./кв.м, характерны для Центрального района города. В рассматриваемый период в данном районе из экспозиции выбыли несколько торговых объектов площадью от 250 до 480 кв.м, которые предлагались в предыдущем квартале по максимальным ценам, превышающим 2,5 млн руб./кв.м.

Высокие ценовые показатели (более 150 тыс. руб./кв.м) зафиксированы в Адмиралтейском и Петроградском районах. По максимальным ценам экспонировались объекты, представляющие собой торговые помещения формата street retail или помещения с арендаторами, а также оборудованные банковские помещения в центральных локациях города – по ценам выше 700 тыс. руб./кв.м. Уровень цен ниже 60 тыс. руб./кв.м характерен для удаленных локаций; в Приморском районе, где на продажу выставлены 2 крупных объекта: ТЦ "Интерлио" площадью 23,6 тыс. кв.м по цене 38,5 тыс. руб./кв.м, а также торговый центр в составе ЖК "Зенит" общей площадью 11,9 тыс. кв.м по цене 52,2 тыс. руб./кв.м. Необходимо отметить, что в Приморском районе во 2-м квартале 2019 г. из экспозиции выбыл крупный торговый центр, площадью более 59 тыс. кв.м, предлагаемый по минимальной цене (22,9 тыс. руб./кв.м), без данного предложения в 1 квартале удельный показатель цены в локации составлял 98,4 тыс. руб./кв.м (+3% относительно 2-го квартала).

В Калининском районе во 2-м квартале 2019 г. на продажу был выставлен ТЦ "Гигант холл" площадью 6,9 тыс. кв.м за 53 тыс. руб./кв.м.

Средневзвешенная цена предложения на помещения для банковской деятельности (чаще всего объекты, оборудованные кассовыми помещениями, а также помещения, где ранее располагались банковские представительства) составила 170,8 тыс. руб./кв.м – по максимальной цене, превышающей 2,8 млн руб./кв.м, экспонировалось помещение, полностью оборудованное под банковскую деятельность, площадью 22 кв.м, расположенное на Невском проспекте; средневзвешенная цена на помещения под общепит (кафе, рестораны) составила 161 тыс. руб./кв.м.

Таблица 6.26. Цены предложения объектов торгового назначения по районам Санкт-Петербурга, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Центральный	21 645	2 892 562	202 518	-13%1	170 512
Адмиралтейский	34 305	967 118	157 988	-3%	136 139
Петроградский	36 364	528 007	156 308	-3%	152 182

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Фрунзенский	53 037	627 273	139 327	-6%	132 200
Кировский	36 297	589 226	136 236	-5%	117 727
Красносельский	41 818	308 612	134 288	-1%	159 364
Московский	42 857	888 889	134 236	-7%	135 550
Василеостровский	35 643	530 303	132 963	-3%	125 000
Калининский	43 939	626 263	128 526	-6%	124 622
Выборгский	31 158	598 086	122 073	3%	140 842
Невский	39 491	696 970	120 899	7%	129 870
Красногвардейский	47 948	815 851	117 014	-6%	115 725
Курортный	42 155	200 000	98 704	6%	93 195
Кронштадтский	32 085	133 897	97 741	-6%	102 273
Приморский	31 636	807 025	95 696	-3%	139 091
Петродворцовый	20 512	159 091	90 590	3%	75 852
Пушкинский	27 298	405 844	82 439	6%	108 064
Колпинский	22 899	158 803	64 642	3%	83 703

Источник: BRN

Средневзвешенные цены предложения объектов торгового назначения по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)



Источник: BRN

Цены предложения по форматам торговых центров

Средневзвешенные удельные цены предложения торговых помещений в торговых центрах окружного и регионального форматов во 2-м квартале 2019 г. находились в диапазоне от 93 тыс. руб./кв.м до 240,9 тыс. руб./кв.м. В торговых центрах районного формата в рассматриваемый период средневзвешенная удельная цена предложения составила 139,3 тыс. руб./кв.м. По минимальной цене (54 тыс. руб./кв.м) экспонировалось торговое помещение площадью 438 кв.м, расположенное на 1-м этаже ТЦ Smile, которое занимает якорный арендатор.

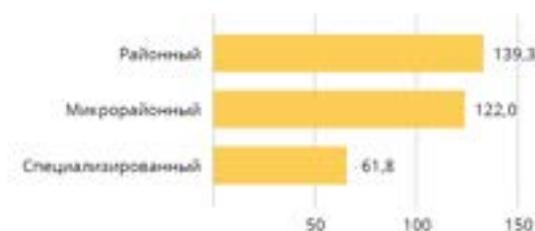
Торговые помещения в специализированных торговых центрах Санкт-Петербурга предлагались по ценам от 38,5 тыс. руб./кв.м до 182,7 тыс. руб./кв.м. По минимальной удельной цене, как и в предыдущем квартале, экспонировался ТЦ "Интериио" площадью 23,6 тыс. кв.м в Приморском районе.

Цены предложения объектов торгового назначения по форматам ТЦ. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Форматы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Районный	54 054	253 700	139 306	-10%	138 675
Микрорайонный	27 829	174 242	121 966	-	114 332
Специализированный	38 472	182 775	61 830	-1%	101 525

Источник: BRN

Средневзвешенные цены предложения объектов торгового назначения по форматам ТЦ. Санкт-Петербург. 2 кв. 2019 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)



Источник: BRN

Цены предложения объектов торгового назначения по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС).

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	21 645	2 892 562	200 245	4%	170 095
> 50 ≤ 100	34 965	810 277	162 898	-5%	141 848
> 100 ≤ 200	31 756	1 845 455	157 494	-7%	130 181
> 200 ≤ 300	23 112	2 566 965	171 408	-5%	136 552
> 300 ≤ 500	23 377	969 697	150 918	-9%	126 818
> 500 ≤ 1000	20 512	611 888	150 911	0%	127 273
> 1000 ≤ 3000	22 899	639 257	125 594	6%	112 858
> 3000 ≤ 5000	31 636	223 841	104 543	4%	97 731
> 5000 ≤ 10 000	41 960	158 358	100 629	-	104 674

Источник: BRN

6.4.3 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализ ценообразующих факторов

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2018 года «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, были выделены следующие ценообразующие факторы:

Таблица 6.27. Ценообразующие факторы офисно-торговой недвижимости

Наименование фактора	Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	Высококласные офисы (офисы классов А, В)	Высококласная торговая недвижимость	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса
Местоположение	29%	34%	25%	23%
Рентабельность бизнеса				19%
Тип торгового центра			17%	
Престижность (класс, звездность)				12%
Общая площадь (фактор масштаба)	8%	10%	10%	9%
Расположение относительно красной линии	8%	9%		
Физическое состояние здания	6%			
Внутреннее оформление		8%	7%	
Этаж (для встроенных помещений)	6%			
Уровень загрузки				14%
Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)			8%	
Клиентская база				12%
Этаж (при сдаче в аренду)		8%	8%	
Наличие отдельного входа	6%			
Состояние отделки	5%			
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	4%			
Близость к остановкам общественного транспорта	4%	6%		
Концентрация населения в районе нахождения объекта	4%			
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	4%			
Материал стен	4%	5%	5%	
Характеристика парковки		7%	7%	
Возможность парковки (для объектов в городах)	4%			
Степень оснащенности инфраструктурой		7%		
Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	4%			
Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т.п.)			6%	
Отношение арендопригодной к общей площади	3%	6%	7%	
Уровень операционных расходов				11%

В процентах приведена величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену офисно-торговой недвижимости.

Анализ зависимости цен сделок от цен предложений

Одним из факторов, влияющих на спрос и цены объектов, является величина снижения, на которое готовы пойти продавцы, относительно цены предложения. В Справочнике оценщика недвижимости 2018 года «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки приведены следующие значения «скидок на торг» с приведением интервалов этих значений.

Таблица 6.28. Значение скидки на торг для офисно-торговой недвижимости на активном рынке, %

Класс объектов Активный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	6,2%	9,9%	10,3%	10,8%	14,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	5,8%	9,1%	9,8%	10,4%	13,7%
3. Высококласная торговая недвижимость	5,8%	9,1%	9,7%	10,4%	13,7%
4. Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	8,1%	12,2%	13,1%	13,9%	18,1%

Таблица 6.29. Значение скидки на торг для офисно-торговой недвижимости на неактивном рынке, %

Класс объектов Неактивный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	15,8%	16,5%	17,2%	22,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	10,4%	15,3%	16,3%	17,3%	22,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	10,3%	15,0%	15,9%	16,8%	21,5%
4. Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,2%	18,2%	19,3%	20,3%	26,3%

Анализ зависимости арендных ставок от предложений по аренде

Одним из факторов, влияющих на спрос и ставки аренды объектов, является величина снижения, на которое готовы пойти арендодатели, относительно предложения арендных ставок. В Справочнике оценщика недвижимости 2018 года «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки приведены следующие значения «скидок на торг» с приведением интервалов этих значений.

Таблица 6.30. Значение скидки на торг для офисно-торговой недвижимости на активном рынке, %

Класс объектов Активный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	5,1%	8,6%	9,2%	9,7%	13,2%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	4,8%	7,8%	8,4%	9,0%	12,0%
3. Высококласная торговая недвижимость	4,8%	7,8%	8,4%	9,0%	12,0%
4. Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	6,7%	10,4%	11,0%	11,7%	15,4%

Таблица 6.31. Значение скидки на торг для офисно-торговой недвижимости на неактивном рынке, %

Класс объектов Неактивный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,8%	13,6%	14,3%	15,0%	19,9%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,9%	13,1%	14,0%	14,9%	19,1%

Класс объектов Неактивный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
3. Высококласная торговая недвижимость	8,9%	13,0%	13,9%	14,8%	18,9%
4. Недвижимость предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	16,9%	16,9%	17,9%	23,1%

Анализ ставок доходности и периода окупаемости инвестиций в офисно-торговую недвижимость

В Справочнике оценщика недвижимости 2018 года «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки приведены следующие значения ожидаемой текущей доходности недвижимости с приведением интервалов этих значений.

Таблица 6.32. Значение ставки доходности офисно-торговой недвижимости на активном рынке, %

Класс объектов	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	7,6%	10,5%	11,5%	12,5%	15,4%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,8%	10,7%	11,3%	11,9%	14,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,3%	11,5%	12,1%	12,8%	16,0%

Таблица 6.33. Значение ставки доходности офисно-торговой недвижимости на неактивном рынке, %

Класс объектов	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,0%	11,1%	11,8%	12,4%	15,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,9%	10,7%	11,5%	12,3%	15,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	8,3%	11,5%	12,2%	12,9%	16,0%

Оценщик рассчитал ориентировочные периоды окупаемости для активного и неактивного рынка на основании сведений о доходности. Данные приведены в таблицах ниже.

Таблица 6.34. Значение периода окупаемости инвестиций в офисно-торговую недвижимость различного назначения на активном рынке, лет

Класс объектов	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	13,2	9,5	8,7	8,0	6,5
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,8	9,3	8,8	8,4	6,8
3. Высококласная торговая недвижимость	12,0	8,7	8,3	7,8	6,3

Таблица 6.35. Значение периода окупаемости инвестиций в офисно-торговую недвижимость различного назначения на неактивном рынке, лет

Класс объектов	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,5	9,0	8,5	8,1	6,5
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	12,7	9,3	8,7	8,1	6,6
3. Высококласная торговая недвижимость	12,0	8,7	8,2	7,8	6,3

6.5 Анализ рынка производственно-складской недвижимости и помещений свободного назначения г. Санкт-Петербурга за 2 кв. 2019 г.

<https://analytics.brn.media/>

6.5.1 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с концепцией формирования коллективных экспертных оценок характеристик рынка недвижимости в справочниках оценщика недвижимости под редакцией Лейфера Л.А., все объекты недвижимости по своему функциональному назначению и схожести ценообразующих факторов, и их влияния на стоимость этих объектов, разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов.
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.
- Земельные участки.
- Жилая недвижимость.

В свою очередь каждая группа разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка.

Ниже приводится классификация объектов производственно-складского назначения и сходных объектов¹⁷.

Таблица 6.36. Классификация объектов производственно-складского назначения

№	Классы объектов производственно-складского назначения	Описание и характеристика объектов	Примечание
1	Универсальные производственно-складские объекты	Объекты производственно-складского назначения различных классов конструктивных систем. В группу включены как отдельностоящие здания, комплексы зданий, так и помещения, расположенные в них. Объекты советской или более поздней постройки, которые могут быть перепрофилированы в объекты другого назначения (и складские и производственные и смешанные).	В соответствии с классификациями Knight Frank и Swiss Realty к универсальным производственно-складским объектам можно отнести также склады классов С и D ¹⁸ .
2	Специализированные высококласные	Высококласные складские объекты отличаются новизной постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны	В соответствии с классификациями

¹⁷ Справочник оценщика недвижимости-2018. ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под общей редакцией Лейфера Л.А.

¹⁸ <https://www.stroi-baza.ru/articles/one.php?id=667>

№	Классы объектов производственно-складского назначения	Описание и характеристика объектов	Примечание
	складские объекты	отвечать следующим требованиям: близость основных транспортных артерий, возможность адаптации под любые виды товара, высокая скорость оборота и наличие гарантий сохранности грузов. Высококласные складские площади могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий.	Knight Frank и Swiss Realty к высококласным складским объектам можно отнести склады классов А и В.
3	Объекты, предназначенные для пищевого производства	Помещения, предназначенные для пищевого производства, формируют особую группу среди объектов производственно-складского назначения, поскольку отличаются повышенными требованиями, предъявляемыми к отделке и коммуникациям данных помещений. Главная особенность пищевого производства – наличие оснащения и отделки помещения в соответствии с санитарными и пожарными нормами безопасности (общая качественная отделка помещения, отсутствие быстро загрязняющихся поверхностей, отделка плиткой, наличие вытяжек, эффективной системы пожаротушения, соблюдение прочих норм).	
4	Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	Сельскохозяйственные постройки, используемые для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, которые могут быть репрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.	
5	Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	Объекты, расположенные на придорожной полосе и предназначенные для обслуживания транспортных средств (станции технического обслуживания, шиномонтажа, автосервисы, мойки), которые могут быть репрофилированы под универсальные производственно-складские объекты.	

6.5.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений производственно-складской недвижимости

6.5.2.1 Структура предложения

6.5.2.1.1 Рынок аренды

Структура предложения на рынке аренды по районам города

На рынке аренды производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга во 2-м квартале 2019 г. максимальные объемы предложения (более 30% от суммарной площади объектов в экспозиции) представлены в Выборгском, Московском и Красногвардейском районах. В Выборгском районе города в аренду предлагалось складское помещение класса "В-" общей площадью 21,6 тыс. кв.м. В центральных локациях города – Петроградском и Центральном районах – количество предложений производственно-складской недвижимости не превышает 2% в каждой локации. Минимальная доля производственно-складских объектов приходится на Курортный и Кронштадтский районы города.

Более 40% предложений – объекты площадью от 500 до 3000 кв.м. Значительную долю (около 20%) составляют помещения площадью от 100 до 300 кв.м. Наибольшее число предложений (более 80%) – отапливаемые производственно-складские объекты.

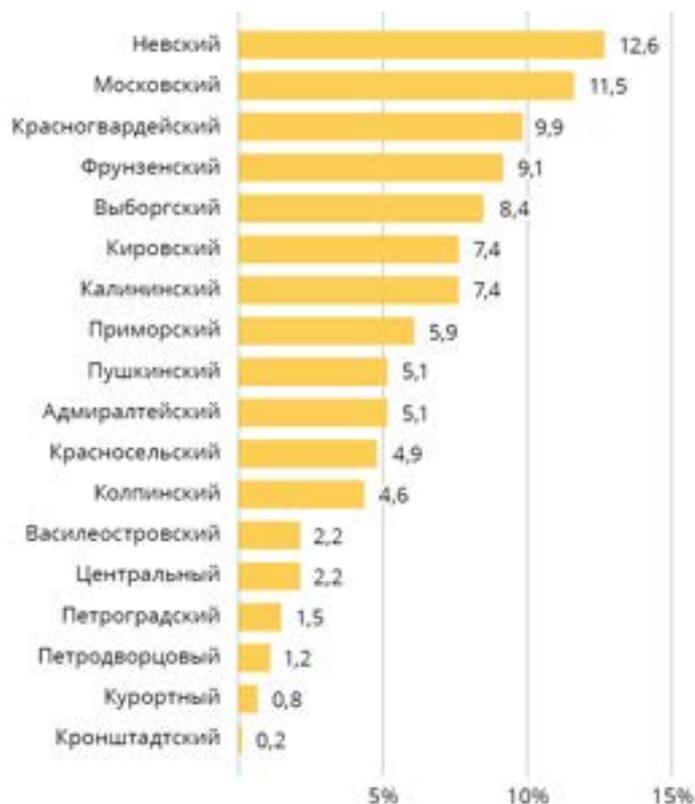
Таблица 6.37. Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г.

Районы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Невский	854	736 210
Московский	778	812 284
Красногвардейский	669	766 633
Фрунзенский	618	522 817
Выборгский	569	862 761
Кировский	500	336 013
Калининский	498	444 095

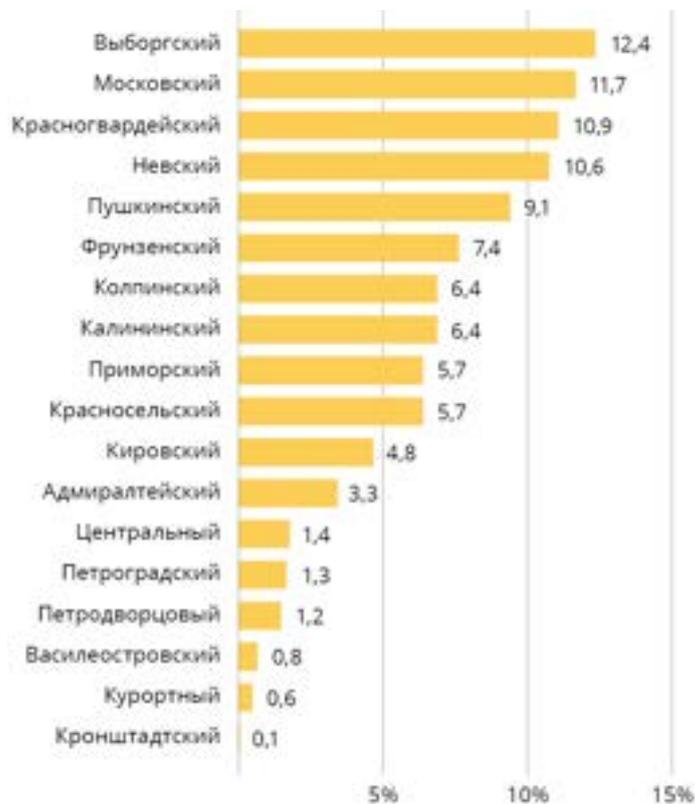
Районы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Приморский	396	397 298
Пушкинский	346	631 247
Адмиралтейский	342	230 866
Красносельский	332	397 159
Колпинский	311	446 970
Василеостровский	148	54 690
Центральный	146	94 010
Петроградский	100	88 231
Петродворцовый	82	82 509
Курортный	51	43 625
Кронштадтский	16	9506

Источник: BRN

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: BRN

Структура предложения на рынке аренды по классам складских комплексов

В структуре предложения преобладали помещения класса "B-" (более 50% от суммарной площади классифицированных площадей, представленных на рынке). Крупнейшие складские блоки экспонировались в Выборгском районе города в СК "1-й Верхний переулок" – склады площадью 21,6 и 10 тыс. кв.м.

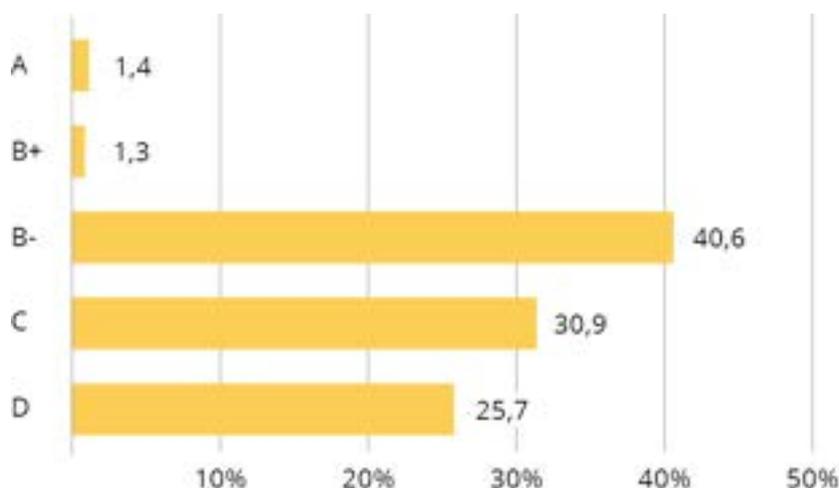
Блоки площадью более 7 тыс. кв.м классов "A" и "B+" были представлены в Красногвардейском и Пушкинском районах города, в том числе в СК "Пушкинский".

Таблица 6.38. Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г.

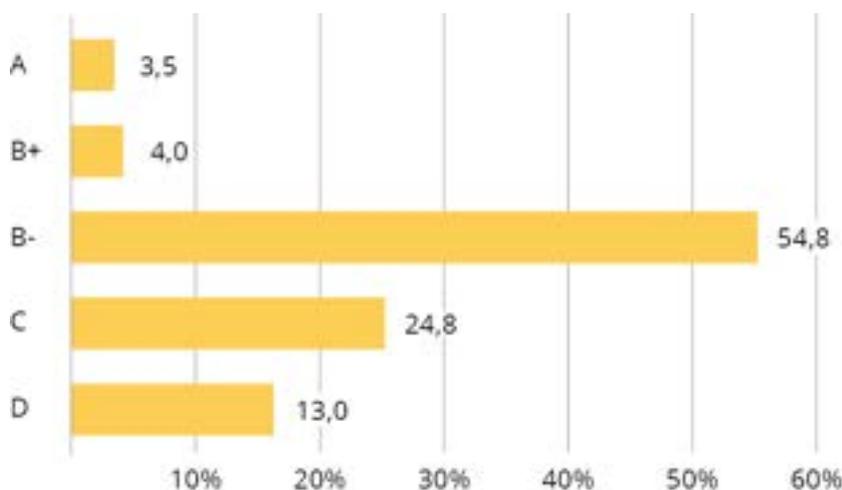
Классы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
A	37	78 545
B+	35	88 909
B-	1055	1 233 970
C	803	557 214
D	666	292 169

Источник: BRN

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



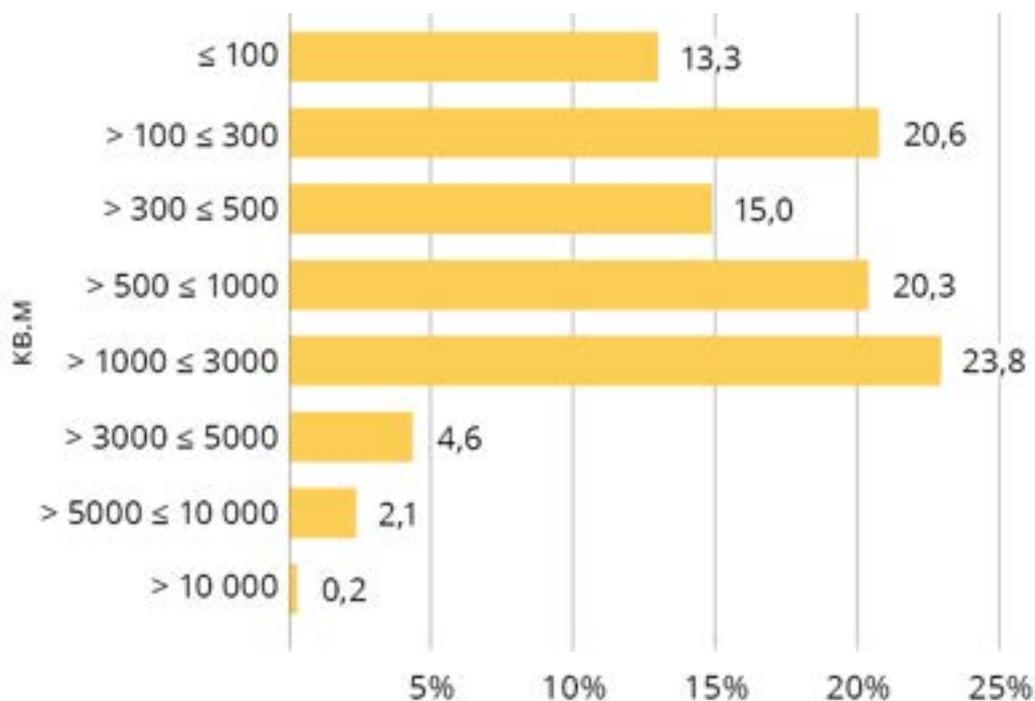
Источник: BRN

Таблица 6.39. Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г.

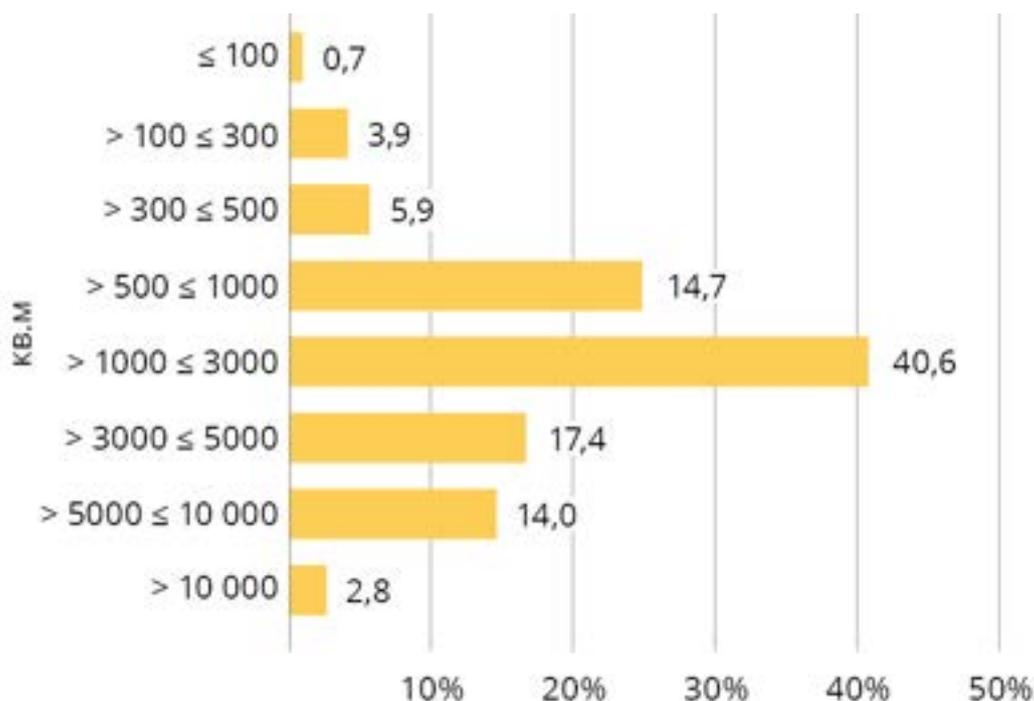
Диапазоны площадей, кв.м	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
≤ 100	893	50 383
> 100 ≤ 300	1381	272 922
> 300 ≤ 500	1004	409 395
> 500 ≤ 1000	1360	1 025 201
> 1000 ≤ 3000	1593	2 837 015
> 3000 ≤ 5000	309	1 214 530
> 5000 ≤ 10 000	143	976 103
> 10 000	14	195 973

Источник: BRN

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: BRN

6.5.2.1.2 Рынок купли-продажи

Структура предложения на рынке купли-продажи по районам города

На рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на 2-й квартал 2019 г. максимальный объем предложения пришелся, как и в предыдущем квартале, на Колпинский район, где выставлен на продажу производственно-складской комплекс общей площадью 55 тыс. кв.м, а также блок площадью 40 тыс. кв.м в складском комплексе класса "B+". Около 12% от суммарной площади производственно-складских объектов, выставленных на продажу в городе, зафиксировано в Невском районе, где предлагались два помещения площадью более 25 тыс. кв.м каждый, расположенные на улице Караваяевской.

Минимальные объемы предложения характерны для Кировского и Калининского районов – на продажу выставлено менее 20 предложений в каждом. Единичные предложения зафиксированы в Василеостровском районе города.

Более 90% производственно-складских объектов на рынке купли-продажи отапливаемые.

Таблица 6.40. Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по районам* Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г.

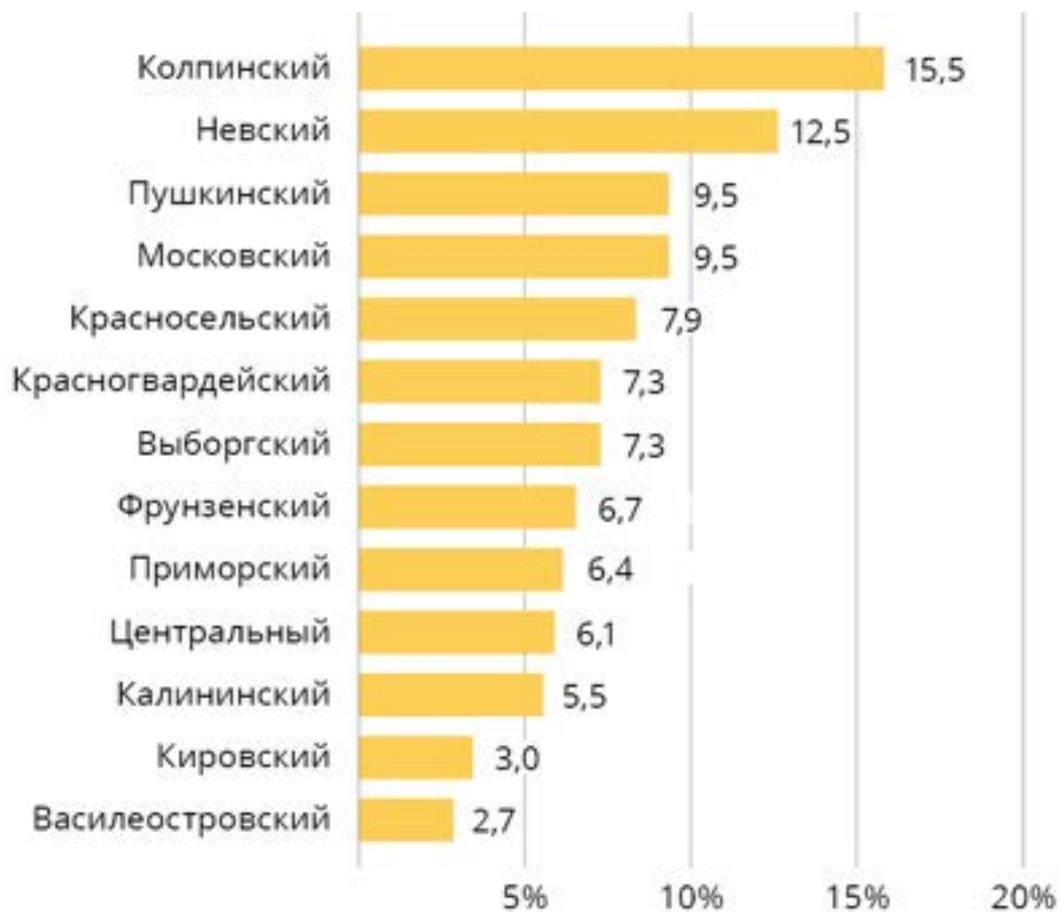
Районы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Колпинский	51	462 847
Невский	41	161 170
Московский	31	67 246
Пушкинский	31	102 309
Красносельский	26	90 744
Выборгский	24	93 878
Красногвардейский	24	53 566

Районы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Фрунзенский	22	125 634
Приморский	21	75 166
Центральный	20	37 472
Калининский	18	20 215
Кировский	10	34 968
Василеостровский	9	26 545

* Без учета Адмиралтейского, Курортного, Кронштадтского, Петродворцового и Петроградского районов, в которых представлены единичные предложения.

Источник: BRN

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по районам* Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., % от общего количества



* Без учета Адмиралтейского, Курортного, Кронштадтского, Петродворцового и Петроградского районов, в которых представлены единичные предложения.

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по районам* Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



* Без учета Адмиралтейского, Курортного, Кронштадтского, Петродворцового и Петроградского районов, в которых представлены единичные предложения.

Источник: BRN

Структура предложения на рынке купли-продажи по классам складских комплексов

В структуре предложения на открытом рынке представлены единичные складские блоки класса "В+" в Колпинском и Московском районах города.

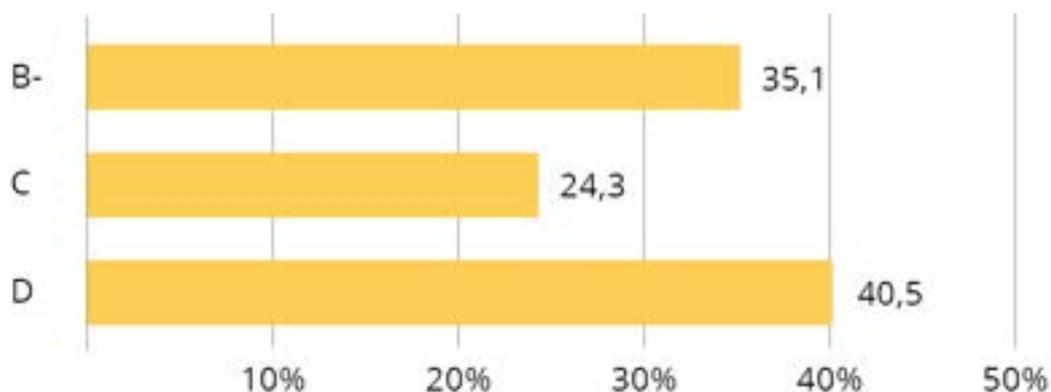
Максимальную долю от суммарной площади объектов в экспозиции в рассматриваемый период составили площади класса "В-", суммарная доля которых превысила 70%. Крупнейший блок, площадью 29 тыс. кв.м, был выставлен на продажу в Колпинском районе в СК "Колпино".

Таблица 6.41. Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г.

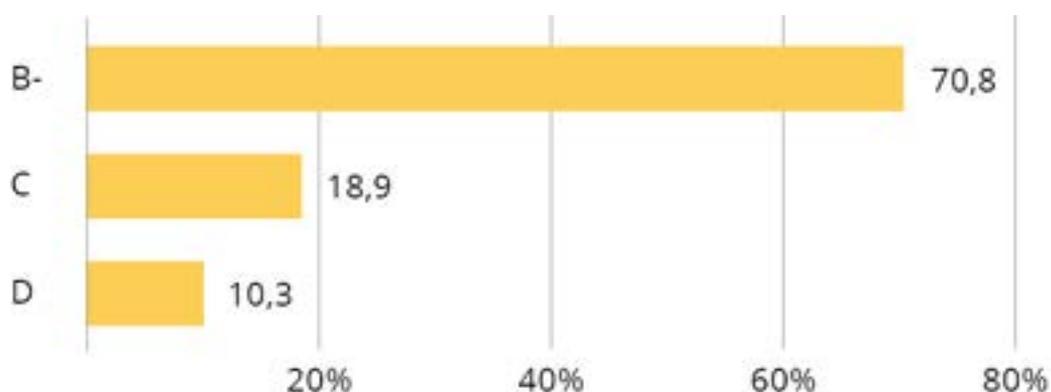
Классы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
В-	26	144 768
С	18	38 690
Д	30	20 953

Источник: BRN

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



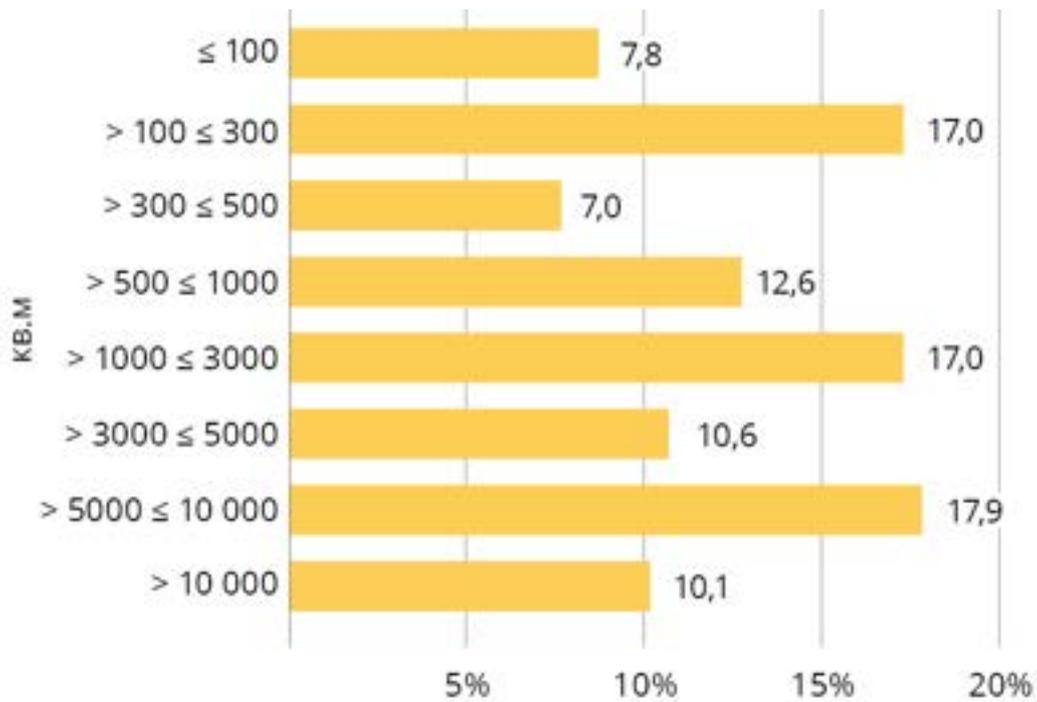
Источник: BRN

Таблица 6.42. Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г.

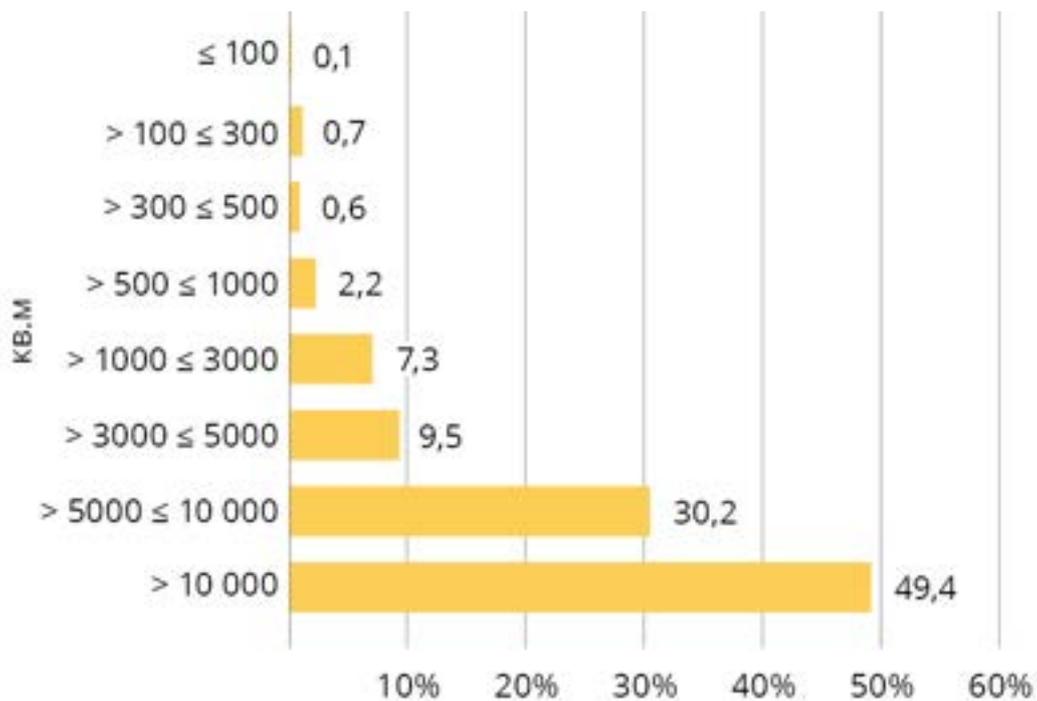
Диапазоны площадей, кв.м	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
≤ 100	28	1475
> 100 ≤ 300	61	10 855
> 300 ≤ 500	25	10 191
> 500 ≤ 1000	45	35 502
> 1000 ≤ 3000	61	116 390
> 3000 ≤ 5000	38	151 113
> 5000 ≤ 10 000	64	483 171
> 10 000	36	788 761

Источник: BRN

Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов производственно-складского назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: BRN

6.5.2.2 Ценовая ситуация

6.5.2.2.1 Рынок аренды

Ставки аренды по районам города

На рынке аренды производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на 2-й квартал 2019 г. средневзвешенная ставка составила 340 руб./кв.м/мес. (здесь и далее без НДС, включая эксплуатационные расходы), что на 3% ниже значения аналогичного показателя предыдущего периода. Максимальные средневзвешенные ставки, превышающие 380 руб./кв.м/мес., характерны для Красногвардейского (381 руб./кв.м/мес.) района, где по ставкам от 500 до 600 руб./кв.м/мес. экспонировались складские блоки класса "А" площадью от 2,5 до 6 тыс. кв.м. Высокие удельные ценовые показатели отмечены в Калининском (376 руб./кв.м/мес.) и Петроградском (375 руб./кв.м/мес.) районах.

В большинстве районов по максимальным ставкам предлагались низкотемпературные склады, морозильные камеры и помещения, пригодные под пищевое производство.

Минимальные ставки аренды (ниже 200 руб./кв.м/мес.) отмечены в Кронштадтском (185 руб./кв.м/мес.) районе, где в аренду предлагались единичные объекты производственно-складского назначения.

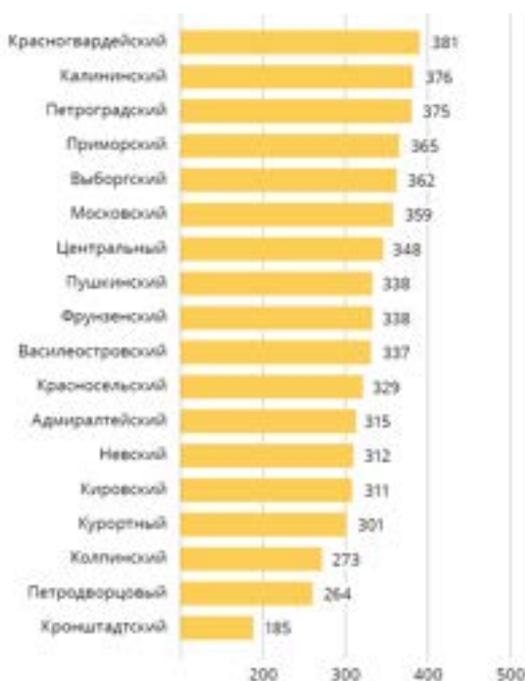
Средневзвешенная ставка на отопляемые помещения в рассматриваемый период составила 360 руб./кв.м/мес.; на неотапливаемые – 261 руб./кв.м/мес. Средневзвешенная ставка на холодильные и морозильные камеры составила 487 руб./кв.м/мес.; мультитемпературные складские помещения – 574 руб./кв.м/мес.

Таблица 6.43. Ставки аренды объектов производственно-складского назначения по районам Санкт-Петербурга, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение ставки
Красногвардейский	142	816	381	6%	364
Калининский	114	1399	376	-3%	375
Петроградский	114	909	375	3%	367
Приморский	76	1364	365	5%	375
Выборгский	91	1364	362	-1%	375
Московский	107	1400	359	-7%	364
Центральный	91	1298	348	0%	364
Пушкинский	91	1091	338	-8%	317
Фрунзенский	98	909	338	-2%	350
Василеостровский	150	661	337	-3%	303
Красносельский	91	1061	329	-7%	282
Адмиралтейский	125	1073	315	4%	353
Невский	91	1400	312	-8%	333
Кировский	91	1061	311	-1%	318
Курортный	118	591	301	3%	300
Колпинский	109	1109	273	3%	267
Петродворцовый	108	636	264	-4%	200
Кронштадтский	150	265	185	10%	157

Источник: BRN

Средневзвешенные ставки аренды объектов производственно-складского назначения по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)



Источник: BRN

Ставки аренды по классам складских комплексов

Средневзвешенные ставки аренды в складских комплексах классов "А" и "В+" превышают 400 руб./кв.м/мес. Можно выделить несколько высококачественных объектов:

по минимальной ставке (233 руб./кв.м/мес.) предлагались складские помещения класса "В+" площадью от 1000 до 4000 кв.м в складском комплексе, расположенном в поселке Саперный Колпинского района;

максимальная ставка отмечена на морозильную камеру площадью 500 кв.м в СК TerraLogistica, который расположен в Московском районе города.

Средневзвешенные ставки аренды на складские помещения класса "В-" в среднем на 10% ниже значений в высококачественных складских комплексах. По максимальным ставкам, превышавшим 1000 руб./кв.м/мес., экспонировались складские блоки площадью от 400 до 900 кв.м в СК, расположенном в Невском районе.

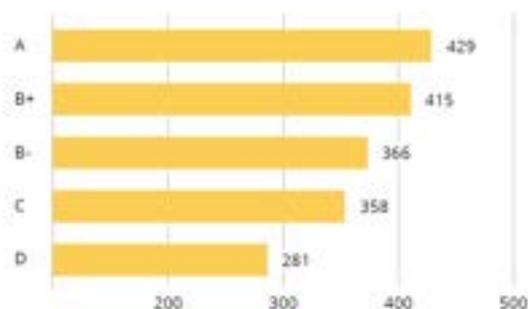
Минимальные ставки (ниже 300 руб./кв.м/мес.) характерны для неотапливаемых объектов класса "D".

Таблица 6.44. Ставки аренды объектов производственно-складского назначения по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение ставки
A	291	750	429	3%	417
B+	233	818	415	0%	418
B-	115	1109	366	-2%	367
C	91	636	358	3%	364
D	91	699	281	4%	318

Источник: BRN

Средневзвешенные ставки аренды объектов производственно-складского назначения по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)



Источник: BRN

Таблица 6.45. Ставки аренды объектов производственно-складского назначения по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение ставки
≤ 100	91	1364	395	-4%	389
> 100 ≤ 300	91	1073	356	1%	353
> 300 ≤ 500	91	1178	352	3%	345
> 500 ≤ 1000	91	1400	337	1%	327
> 1000 ≤ 3000	76	909	347	0%	347
> 3000 ≤ 5000	91	517	330	-7%	333
> 5000 ≤ 10 000	150	750	268	-27%	233

Источник: BRN

6.5.2.2 Рынок купли-продажи

Цены предложения по районам города

На рынке купли-продажи производственно-складской недвижимости Санкт-Петербурга по состоянию на 2-й квартал 2019 г. средневзвешенная цена предложения составила 24,4 тыс. руб./кв.м (здесь и далее без НДС). Максимальные средневзвешенные показатели, превышающие 40 тыс. руб./кв.м, зафиксированы в Василеостровском районе. Необходимо отметить, что в данной локации на продажу было выставлено ОСЗ производственного назначения общей площадью 13,1 тыс. кв.м, расположенное на собственном земельном участке, по цене 29,4 тыс. руб./кв.м, с учетом данного предложения удельный показатель цены в локации составил 38,4 тыс. руб./кв.м (с учетом данного предложения средневзвешенная цена в районе снизилась более чем на 20%).

Высокие ценовые показатели отмечены в Калининском (36,9 тыс. руб./кв.м) и Красногвардейском (35,2 тыс. руб./кв.м) районах города.

Минимальные цены отмечены в Колпинском районе города (19,7 тыс. руб./кв.м). В данной локации выставлен на продажу крупнейший производственно-складской объект, относящийся к классу "С", общей площадью 55 тыс. кв.м – по цене 3306 руб./кв.м.

Средневзвешенная цена на отопляемые помещения составила 27,7 тыс. руб./кв.м; на неотапливаемые – 24,3 тыс. руб./кв.м. В структуре предложения можно выделить единичные предложения холодильных камер, которые предлагались по средневзвешенной удельной цене 32,2 тыс. руб./кв.м.

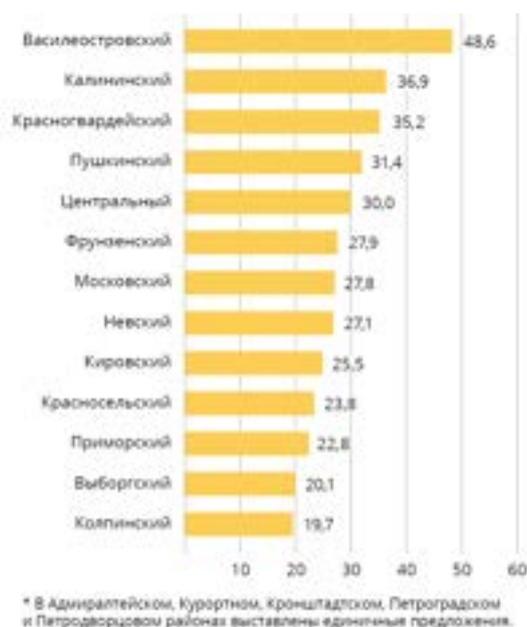
Таблица 6.46. Цены предложения объектов производственно-складского назначения по районам Санкт-Петербурга*, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Район	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Василеостровский	17 645	88 155	48 609	0%	44 477
Калининский	27 273	51 444	36 936	0%	32 323
Красногвардейский	15 152	74 249	35 190	5%	34 722
Пушкинский	4070	63 131	31 352	-8%	20 147
Центральный	14 731	87 350	30 006	-8%	39 091
Фрунзенский	6993	90 909	27 876	-4%	28 408
Московский	6612	57 720	27 829	-2%	27 469
Невский	10 603	65 170	27 051	2%	27 273
Кировский	10 826	50 143	25 503	-5%	24 509
Красносельский	5455	44 466	23 779	-8%	27 451
Приморский	4704	55 080	22 820	-6%	22 173
Выборгский	6494	55 195	20 085	-5%	21 133
Колпинский	3306	63 636	19 733	-1%	23 659

* В Адмиралтейском, Курортном, Кронштадтском, Петроградском и Петродворцовом районах выставлены единичные предложения.

Источник: BRN

Средневзвешенные цены предложения объектов производственно-складского назначения по районам Санкт-Петербурга*, 2 кв. 2019 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)



Источник: BRN

Цены предложения по классам складских комплексов

Средневзвешенная удельная цена предложения в складских комплексах класса "А" превысила 35 тыс. руб./кв.м, где на продажу выставлены блоки площадью от 3,5 до 30 тыс. кв.м. В рассматриваемый период были зафиксированы единичные предложения складских помещений класса "В+", которые экспонировались по ценам, превышающим 40 тыс. руб./кв.м.

Ценовые показатели на складские помещения класса "В-" в среднем на 10 – 15% ниже – 31,6 тыс. руб./кв.м.

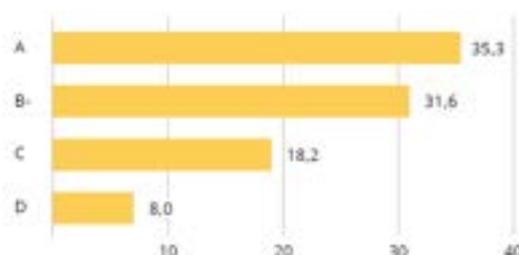
Минимальные цены характерны для помещений класса "D" (8 тыс. руб./кв.м).

Таблица 6.47. Цены предложения объектов производственно-складского назначения по классам. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Классы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
A	29 091	38 182	35 328	-2%	38 182
B-	18 485	46 591	31 618	1%	33 219
C	10 449	30 485	18 188	-3%	11 610
D	3306	31 363	8004	8%	13 442

Источник: BRN

Средневзвешенные цены предложения объектов производственно-складского назначения. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)



Источник: BRN

Таблица 6.48. Цены предложения объектов производственно-складского назначения по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Медианное значение цены
≤ 100	5909	67 219	35 664	34 176
> 100 ≤ 300	4545	65 170	27 776	27 879
> 300 ≤ 500	9140	63 131	26 881	25 660
> 500 ≤ 1000	5455	87 350	29 956	32 828
> 1000 ≤ 3000	4704	90 909	29 774	26 954
> 3000 ≤ 5000	11 548	46 832	28 559	30 675
> 5000 ≤ 10 000	4070	42 174	26 094	27 022
> 10 000	3306	41 301	21 507	22 948

Источник: BRN

6.5.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений объектов свободного назначения

6.5.3.1 Структура предложения

6.5.3.1.1 Рынок аренды

Структура предложения на рынке аренды по районам города

На рынке аренды объектов свободного назначения Санкт-Петербурга во 2-м квартале 2019 г. максимальное количество объектов (около 10% в каждом) экспонировалось в Центральном, Выборгском и Приморском районах. Необходимо отметить, что большая часть помещений в Центральном районе приходится на объекты площадью менее 300 кв.м.

Крупные помещения предлагались:

во Фрунзенском районе – ОСЗ общей площадью 9 тыс. кв.м, предлагаемое для организации торгового центра, размещения офисного центра или складов;

в Приморском районе – блоки от 4 до 6 тыс. кв.м в отдельно стоящем здании, требующем отделки.

ОСЗ площадью более 4 тыс. кв.м отмечены также: в Красногвардейском районе (6 тыс. кв.м, предлагалось для размещения магазина, шоурума или организации квестов, в здании возможна аренда помещений от 100 кв.м); в Центральном районе по ставке 753 руб./кв.м/мес. (без учета НДС) предлагалось в аренду бывшее здание Генерального консульства США, площадью 4 тыс. кв.м, в здании возможна перепланировка; в Приморском районе – ОСЗ, площадью 4 тыс. кв.м, расположенное на Байкальской улице, имеющее зону разгрузки, а также собственную парковку.

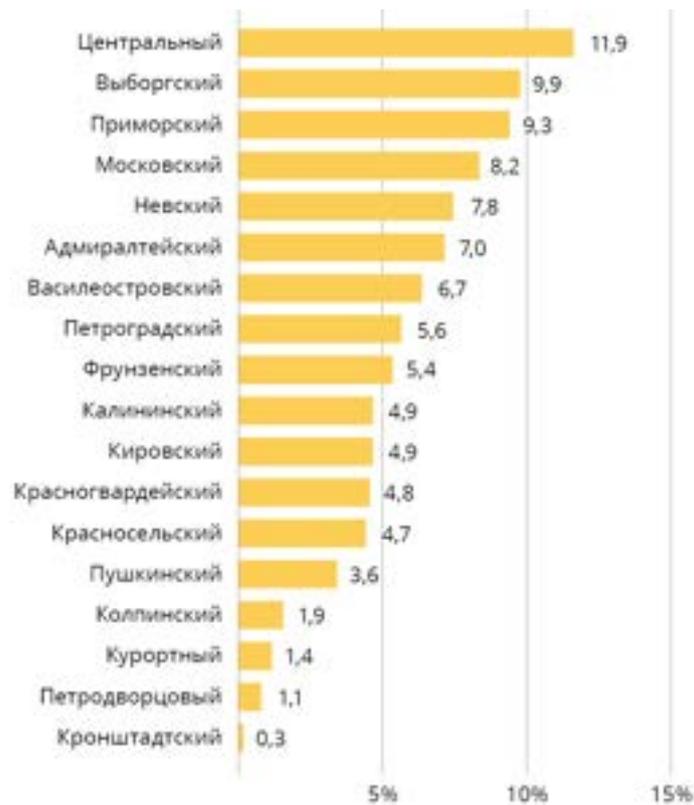
Минимальным количеством объектов свободного назначения характеризуются удаленные локации.

Таблица 6.49. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке аренды по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г.

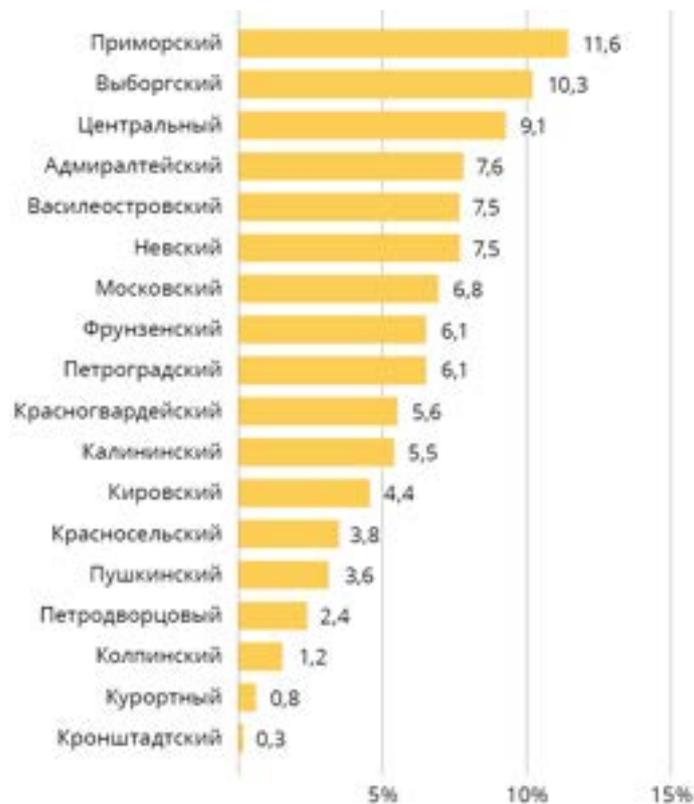
Районы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Центральный	426	73 405
Выборгский	356	83 020
Приморский	351	94 101
Московский	294	54 956
Невский	281	60 500
Адмиралтейский	250	61 703
Василеостровский	241	60 551
Петроградский	201	49 261
Фрунзенский	194	49 730
Калининский	177	44 632
Кировский	174	35 343
Красногвардейский	172	45 384
Красносельский	170	30 378
Пушкинский	130	29 233
Колпинский	68	9788
Курортный	51	6109
Петродворцовый	40	19 049
Кронштадтский	11	2590

Источник: BRN

Структура предложения объектов свободного назначения на рынке аренды по районам Санкт-Петербурга 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов свободного назначения на рынке аренды по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



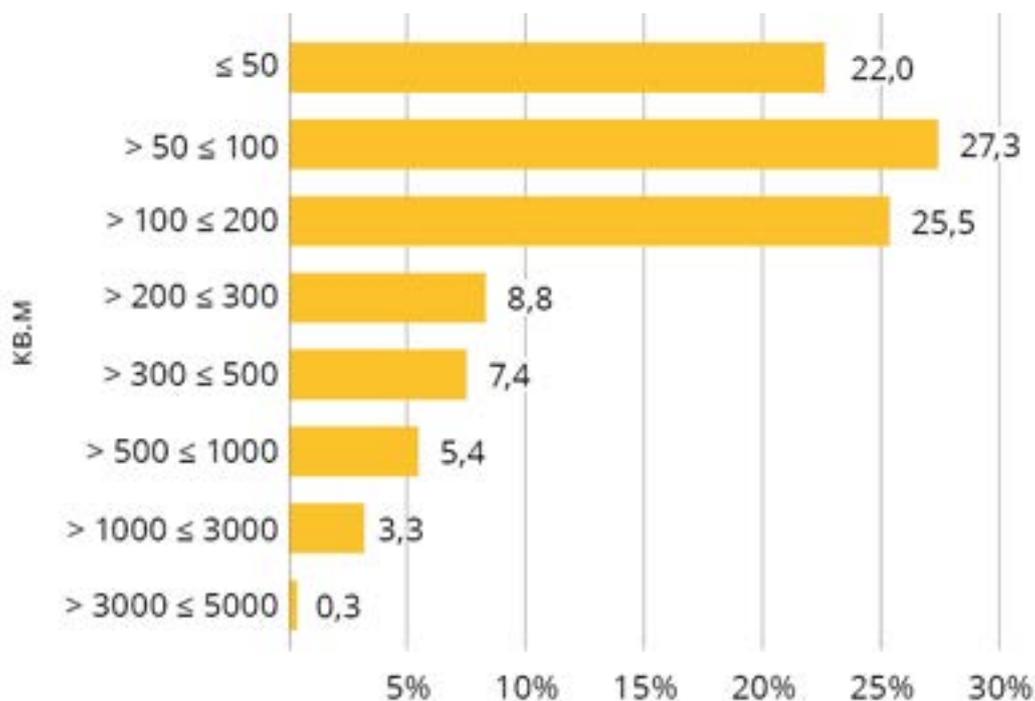
Источник: BRN

Таблица 6.50. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г.

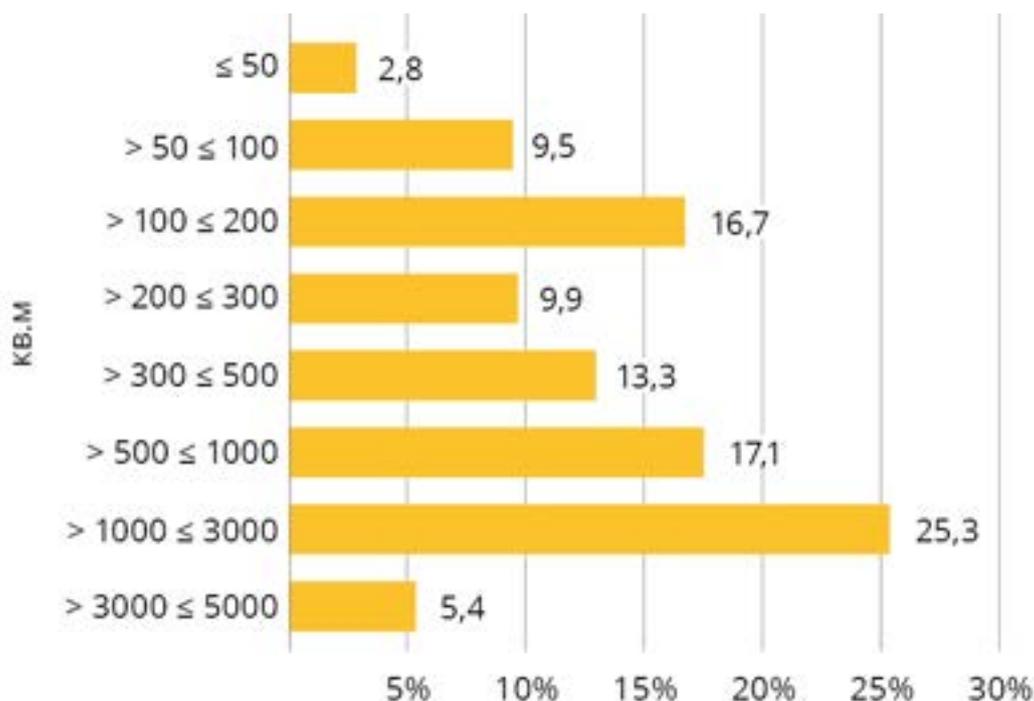
Диапазоны площадей, кв.м	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
≤ 50	779	22 142
> 50 ≤ 100	968	73 885
> 100 ≤ 200	905	129 677
> 200 ≤ 300	311	77 145
> 300 ≤ 500	263	103 416
> 500 ≤ 1000	191	133 071
> 1000 ≤ 3000	118	197 167
> 3000 ≤ 5000	11	41 879

Источник: BRN

Структура предложения объектов свободного назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов свободного назначения на рынке аренды по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: BRN

6.5.3.1.2 Рынок купли-продажи

Структура предложения на рынке купли-продажи по районам города

На рынке купли-продажи объектов свободного назначения Санкт-Петербурга по состоянию на 2-й квартал 2019 г. максимальный объем предложения пришелся на Адмиралтейский район города, где выставлен на продажу комплекс площадью 30 тыс. кв.м, расположенный на первой линии Лермонтовского проспекта; объект включает в себя офисное здание общей площадью 15 тыс. кв.м, а также три ОСЗ производственного назначения.

Крупные объекты также предлагались:

- в Красногвардейском районе – ОСЗ, общей площадью 13 тыс. кв.м с собственным ЗУ (40 соток), а также ЗУ площадью 50 соток, находящийся в аренде – собственники предлагают данный объект в том числе для аренды;
- комплекс зданий в Красносельском районе, общей площадью 10,8 тыс. кв.м – фасады зданий выходят на улицу Галерную и Замятин переулок;
- в Выборгском районе – ОСЗ (7,4 тыс. кв.м), где помещения сданы полностью в аренду; планировка здания позволяет перепрофилировать объект под любые цели.

Основную долю (почти 40%) в Адмиралтейском районе составляли помещения площадью менее 100 кв.м. В Центральном районе этот показатель составил 42%.

В целом в экспозиции преобладали помещения площадью от 50 до 200 кв.м.

Таблица 6.51. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке купли-продажи по районам* Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г.

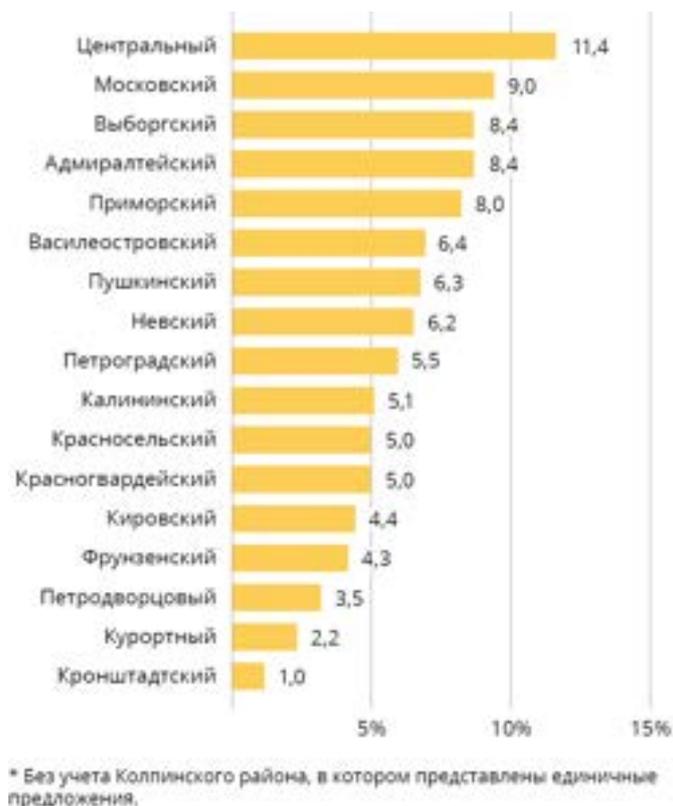
Районы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Центральный	142	54 347
Московский	112	48 307
Адмиралтейский	105	90 864

Районы	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв.м
Выборгский	105	53 483
Приморский	100	60 093
Василеостровский	80	49 658
Пушкинский	78	26 774
Невский	77	58 217
Петроградский	68	42 740
Калининский	63	39 708
Красногвардейский	62	58 179
Красносельский	62	49 377
Кировский	55	34 621
Фрунзенский	53	30 763
Петродворцовый	43	32 176
Курортный	28	8118
Кронштадтский	12	1851

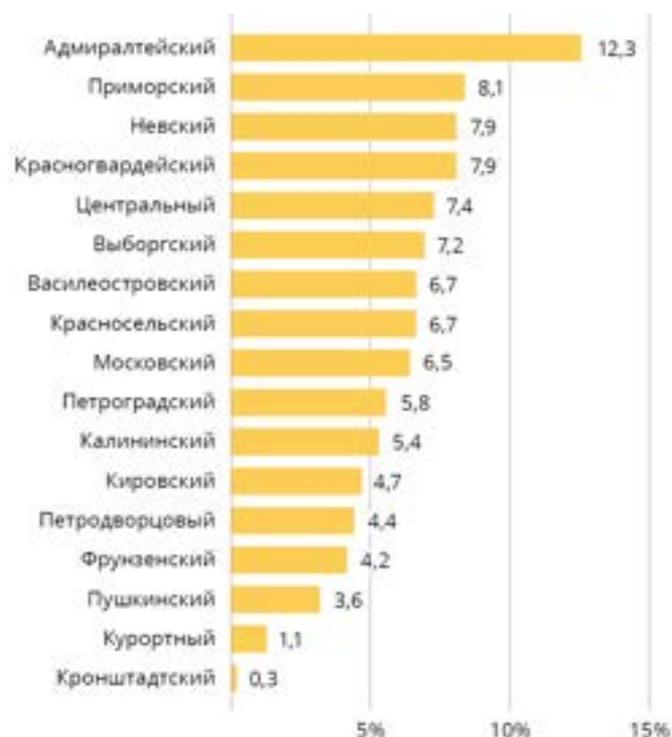
* Без учета Колпинского района, в котором представлены единичные предложения.

Источник: BRN

Структура предложения объектов свободного назначения на рынке купли-продажи по районам* Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов свободного назначения на рынке купли-продажи по районам* Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



* Без учета Колпинского района, в котором представлены единичные предложения.

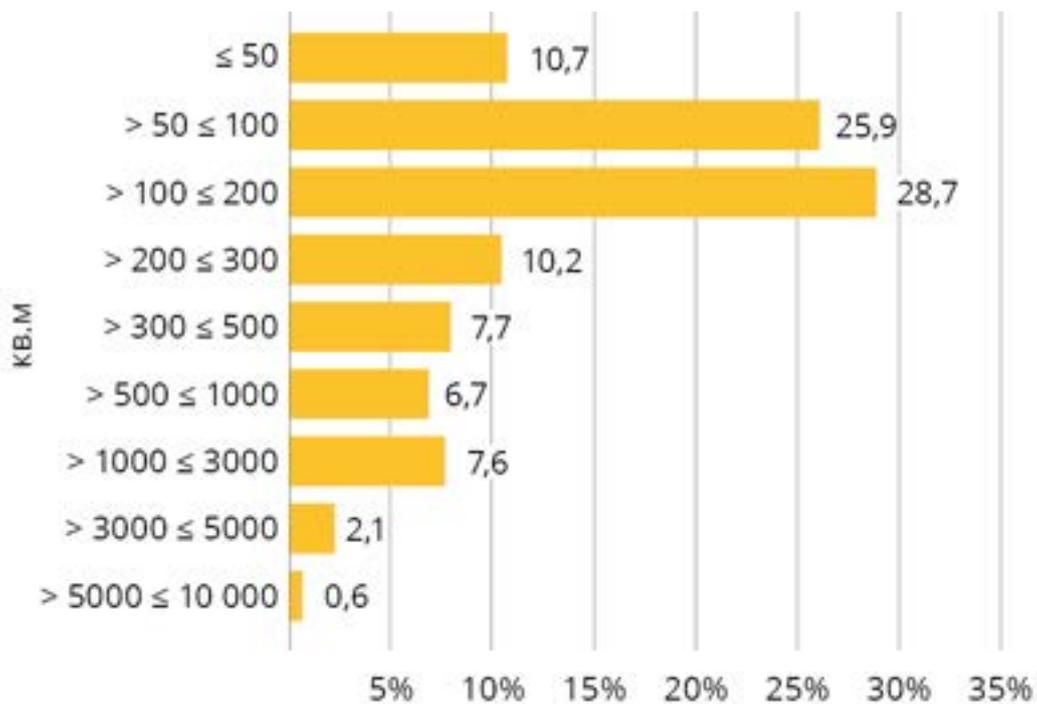
Источник: BRN

Таблица 6.52. Структура предложения объектов свободного назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г.

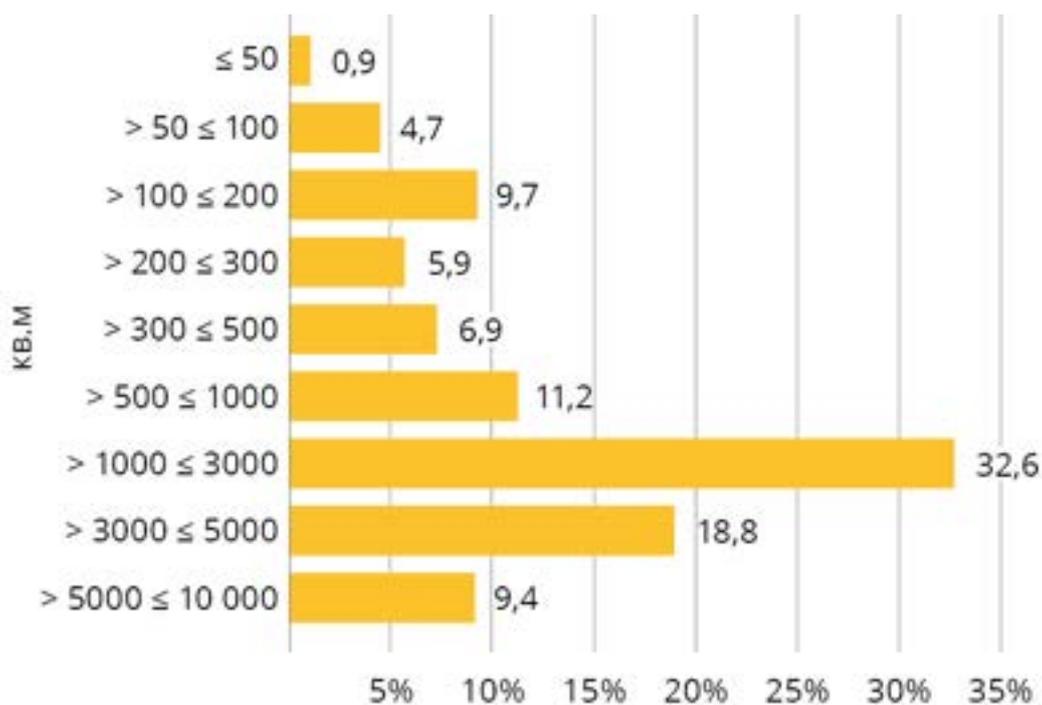
Диапазоны площадей, кв. м	Общее количество предложений на рынке	Суммарная площадь предложений, кв. м
≤ 50	135	4569
> 50 ≤ 100	328	25 140
> 100 ≤ 200	363	52 013
> 200 ≤ 300	129	31 843
> 300 ≤ 500	97	37 293
> 500 ≤ 1000	85	60 232
> 1000 ≤ 3000	96	174 689
> 3000 ≤ 5000	27	100 627
> 5000 ≤ 10 000	7	50 203

Источник: BRN

Структура предложения объектов свободного назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от общего количества



Структура предложения объектов свободного назначения на рынке купли-продажи по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., % от суммарной площади



Источник: BRN

6.5.3.2 Ценовая ситуация

6.5.3.2.1 Рынок аренды

Ставки аренды по районам города

На рынке аренды объектов свободного назначения Санкт-Петербурга по состоянию на 2-й квартал 2019 г. средневзвешенная ставка составила 708 руб./кв.м/мес. (здесь и далее без НДС, включая эксплуатационные расходы). Максимальные ставки, более 800 руб./кв.м/мес., характерны для центральных локаций города – Центрального и Петроградского районов. Высокие ценовые показатели, превышающие 750 руб./кв.м/мес., отмечены в Выборгском (797 руб./кв.м/мес.), Адмиралтейском (774 руб./кв.м/мес.) и Василеостровском (756 руб./кв.м/мес.) районах. В Калининском районе в рассматриваемый период из экспозиции выбыло ОСЗ площадью 18 тыс. кв.м без отделки, выставленное по минимальной ставке, без данного предложения удельная ставка в локации в 1 квартале составляла 559 руб./кв.м/мес. (с учетом данного предложения динамика средневзвешенной ставки во 2-м квартале относительно предыдущего периода превысила 30%).

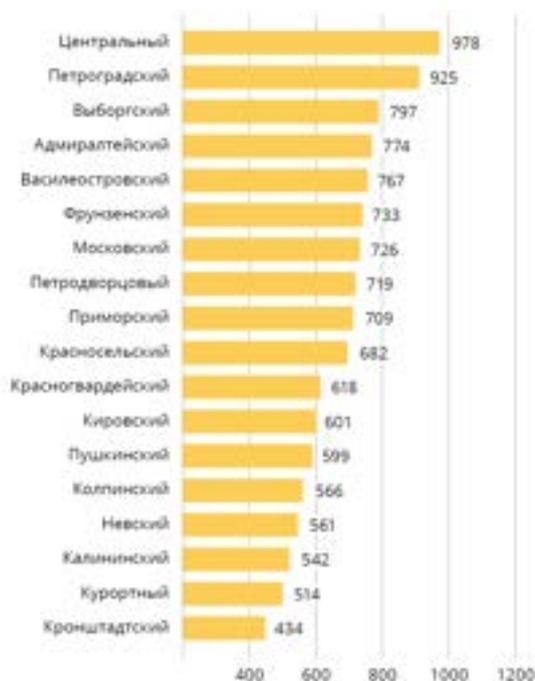
Средневзвешенная ставка аренды ниже 500 руб./кв.м/мес. отмечена в Кронштадтском районе, где на рынке представлены единичные предложения объектов свободного назначения.

Таблица 6.53. Ставки аренды объектов свободного назначения по районам Санкт-Петербурга, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение ставки
Центральный	149	2033	978	7%	909
Петроградский	119	2182	925	5%	980
Выборгский	136	1976	797	0%	909
Адмиралтейский	114	2393	774	-10%	773
Василеостровский	162	2121	767	1%	818
Фрунзенский	257	2187	733	5%	883
Московский	193	2078	726	10%	909
Петродворцовый	315	1364	719	10%	727
Приморский	240	1961	709	3%	909
Красносельский	227	1894	682	-1%	763
Красногвардейский	250	1545	618	-10%	727
Кировский	106	2149	601	8%	718
Пушкинский	213	1515	599	-2%	727
Колпинский	261	1096	566	12%	613
Невский	128	1752	561	5%	909
Калининский	182	1166	542	-3%	710
Курортный	265	825	514	-4%	540
Кронштадтский	255	687	434	-5%	532

Источник: BRN

Средневзвешенные ставки аренды на объекты свободного назначения по районам Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)



Источник: BRN

Таблица 6.54. Ставки аренды объектов свободного назначения по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м/мес. (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная ставка	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение ставки
≤ 50	136	2182	932	3%	909
> 50 ≤ 100	119	2149	902	1%	891
> 100 ≤ 200	106	2393	895	3%	905
> 200 ≤ 300	178	2075	830	10%	818
> 300 ≤ 500	114	2182	776	7%	727
> 500 ≤ 1000	182	1720	754	2%	739
> 1000 ≤ 3000	200	1364	564	-11%	545

Источник: BRN

6.5.3.2.2 Рынок купли-продажи

Ценовая ситуация по районам города

На рынке купли-продажи объектов свободного назначения Санкт-Петербурга по состоянию на 2-й квартал 2019 г. средневзвешенная цена составила 50,4 тыс. руб./кв.м (здесь и далее без НДС). Максимальные цены, превышающие 60 тыс. руб./кв.м, характерны для Петроградского (66,1 тыс. руб./кв.м), Василеостровского (62,3 тыс. руб./кв.м), Московского (61,6 тыс. руб./кв.м) и Невского (61 тыс. руб./кв.м) районов города. В Невском районе в структуре предложения можно выделить ОСЗ площадью 8 тыс. кв.м в хорошем техническом состоянии по цене 30,4 тыс. руб./кв.м, с учетом данного предложения удельная цена в локации составила 51,4 тыс. руб./кв.м (с учетом данного объекта динамика средневзвешенной цены во 2-м квартале относительно предыдущего периода составила минус 16%).

В Центральном районе в рассматриваемый период из экспозиции выбыло ОСЗ площадью 10 тыс. кв.м, которое предлагалось по минимальной цене (16,3 тыс. руб./кв.м), без данного предложения средневзвешенная удельная цена в 1 квартале составляла 61,3 тыс. руб./кв.м – динамика во 2-м

квартале относительно 1-го квартала минус 6%; но с учетом ОСЗ площадью 10 тыс. кв.м – динамика составляла почти 40%.

Минимальными ценовые показатели (менее 20 тыс. руб./кв.м) зафиксированы на объекты расположенные в подвалах или на цокольных этажах, помещения, не имеющие отдельного входа, требующие ремонта, а также без коммуникаций.

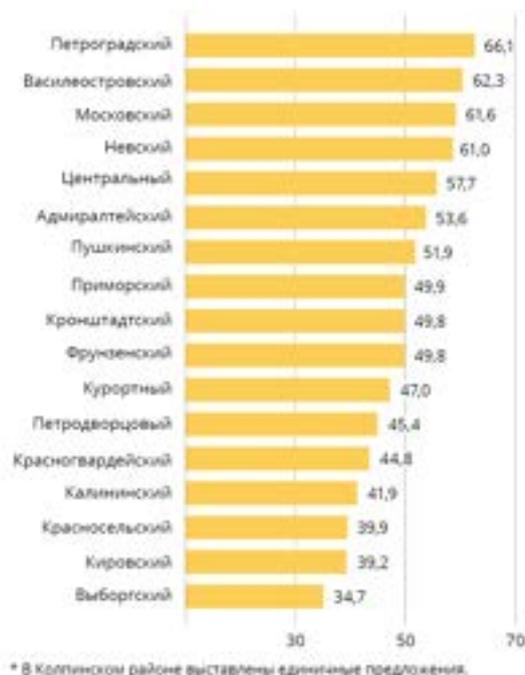
Таблица 6.55. Цены предложения объектов свободного назначения по районам* Санкт-Петербурга, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Районы	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
Петроградский	16 032	97 462	66 137	2%	68 202
Василеостровский	13 804	95 814	62 327	5%	69 091
Московский	23 117	95 308	61 590	1%	70 455
Невский	27 273	96 712	60 988	0%	77 811
Центральный	19 248	97 403	57 701	-6%	66 190
Адмиралтейский	16 572	97 121	53 573	-5%	74 834
Пушкинский	25 568	84 921	51 940	-12%	56 195
Приморский	23 445	96 945	49 946	-6%	75 480
Кронштадтский	18 288	93 190	49 834	-1%	76 695
Фрунзенский	39 773	94 944	49 826	-10%	77 684
Курортный	42 259	73 996	47 000	-3%	45 347
Петродворцовый	12 951	77 155	45 416	-9%	44 390
Красногвардейский	16 883	89 532	44 793	8%	50 646
Калининский	19 510	96 699	41 920	6%	56 040
Красносельский	10 780	93 750	39 920	-9%	51 289
Кировский	16 517	92 918	39 189	-9%	49 250
Выборгский	13 636	96 257	34 655	11%	54 671

* Без учета Колпинского района, в котором представлены единичные предложения.

Источник: BRN

Средневзвешенные цены предложения объектов свободного назначения по районам* Санкт-Петербурга. 2 кв. 2019 г., тыс. руб./кв.м (без НДС)



Источник: BRN

Таблица 6.56. Цены предложения объектов свободного назначения по диапазонам площадей. Санкт-Петербург, 2 кв. 2019 г., руб./кв.м (без НДС)

Диапазоны площадей, кв.м	Минимальное значение	Максимальное значение	Средневзвешенная цена	Динамика к прошлому периоду	Медианное значение
≤ 50	12 626	96 712	70 215	2%	70 237
> 50 ≤ 100	13 804	97 403	69 282	-1%	74 208
> 100 ≤ 200	13 774	96 699	64 207	-6%	70 686
> 200 ≤ 300	17 567	97 462	50 471	-17%	42 465
> 300 ≤ 500	10 780	96 945	54 704	-12%	61 172
> 500 ≤ 1000	11 430	96 466	57 073	-3%	60 820
> 1000 ≤ 3000	14 029	96 591	52 655	-7%	49 307
> 3000 ≤ 5000	19 603	79 435	45 641	-3%	44 575
> 5000 ≤ 10 000	19 510	73 910	45 157	32%	36 960

Источник: BRN

6.5.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Анализ ценообразующих факторов

В соответствии со Справочником оценщика недвижимости 2018 года «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, были выделены следующие ценообразующие факторы:

Таблица 6.57. Ценообразующие факторы производственно-складской недвижимости

Наименование фактора	под индустриальную застройку
Местоположение	19%
Общая площадь (фактор масштаба)	12%
Физическое состояние здания	9%
Наличие отопления	8%
Площадь земельного участка, относящегося к объекту	7%
Материал стен	6%
Доля административно-бытовых помещений в общей площади	5%
Доступная электрическая мощность	4%
Наличие железнодорожной ветки	4%
Этаж расположения	4%
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	4%
Наличие грузоподъемных механизмов	4%
Доля холодильных/низкотемпературных площадей	4%
Рабочая высота потолка	4%
Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	3%
Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	3%

В процентах приведена величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену производственно-складской недвижимости.

Анализ зависимости цен сделок от цен предложений

Одним из факторов, влияющих на спрос и цены объектов, является величина снижения, на которое готовы пойти продавцы, относительно цены предложения. В Справочнике оценщика недвижимости 2018 года «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки приведены следующие значения «скидок на торг» с приведением интервалов этих значений.

Таблица 6.58. Значение скидки на торг для производственно-складской недвижимости на активном рынке, %

Класс объектов Активный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Универсальные производственно-складские объекты	7,0%	10,8%	11,5%	12,2%	15,9%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	6,6%	10,1%	10,8%	11,5%	15,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,3%	11,9%	12,7%	13,4%	17,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	10,5%	15,0%	15,8%	16,5%	21,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	7,1%	10,7%	11,4%	12,1%	15,7%

Таблица 6.59. Значение скидки на торг для производственно-складской недвижимости на неактивном рынке, %

Класс объектов Неактивный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,2%	16,5%	17,4%	18,3%	23,7%

Класс объектов Неактивный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
2. Специализированные высококлассные складские объекты	10,6%	15,6%	16,6%	17,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	17,3%	18,2%	19,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,7%	20,9%	22,0%	23,0%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11,0%	16,0%	16,8%	17,6%	22,6%

Анализ зависимости арендных ставок от предложений по аренде

Одним из факторов, влияющих на спрос и ставки аренды объектов, является величина снижения, на которое готовы пойти арендодатели, относительно предложения арендных ставок. В Справочнике оценщика недвижимости 2018 года «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки приведены следующие значения «скидок на торг» с приведением интервалов этих значений.

Таблица 6.60. Значение скидки на торг для производственно-складской недвижимости на активном рынке, %

Класс объектов Активный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Универсальные производственно-складские объекты	5,2%	8,4%	9,3%	10,2%	13,5%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	5,2%	8,3%	9,2%	10,1%	13,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	6,3%	9,5%	10,4%	11,4%	14,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	8,4%	12,2%	13,2%	14,3%	18,0%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	5,9%	8,9%	9,7%	10,4%	13,5%

Таблица 6.61. Значение скидки на торг для производственно-складской недвижимости на неактивном рынке, %

Класс объектов Неактивный рынок	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,9%	13,2%	14,3%	15,4%	19,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	9,2%	13,6%	14,8%	15,9%	20,3%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	10,0%	14,6%	15,7%	16,9%	21,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	12,5%	17,8%	19,3%	20,8%	26,1%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	9,6%	14,1%	15,1%	16,1%	20,7%

Анализ ставок доходности и периода окупаемости инвестиций в производственно-складскую недвижимость

В Справочнике оценщика недвижимости 2018 года «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под редакцией Лейфера Л.А, Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки приведены следующие значения ожидаемой текущей доходности недвижимости с приведением интервалов этих значений.

Таблица 6.62. Значение ставки доходности производственно-складской недвижимости на активном рынке, %

Класс объектов	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Универсальные производственно-складские объекты	7,8%	10,9%	11,6%	12,3%	15,4%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	7,8%	11,1%	11,9%	12,7%	15,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	7,8%	11,7%	11,7%	12,4%	15,6%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	7,3%	10,9%	10,9%	11,8%	14,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,2%	11,5%	12,3%	13,0%	16,3%

Таблица 6.63. Значение ставки доходности производственно-складской недвижимости на неактивном рынке, %

Класс объектов	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Универсальные производственно-складские объекты	8,2%	11,0%	12,4%	13,8%	16,6%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	8,1%	11,3%	12,6%	13,9%	17,1%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	8,0%	11,2%	12,5%	13,8%	17,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	7,5%	10,5%	12,0%	13,5%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	8,2%	11,5%	12,7%	13,9%	17,1%

Оценщик рассчитал ориентировочные периоды окупаемости для активного и неактивного рынка на основании сведений о доходности. Данные приведены в таблицах ниже.

Таблица 6.64. Значение периода окупаемости инвестиций в производственно-складскую недвижимость различного назначения на активном рынке, лет

Класс объектов	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,8	9,2	8,6	8,1	6,5
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,8	9,0	8,4	7,9	6,3
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,8	8,5	8,5	8,1	6,4
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,7	9,2	9,2	8,5	6,9
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2	8,7	8,1	7,7	6,1

Таблица 6.65. Значение периода окупаемости инвестиций в производственно-складскую недвижимость различного назначения на неактивном рынке, лет

Класс объектов	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,2	9,1	8,1	7,2	6,0

Класс объектов	Нижняя граница расширенного интервала	Нижняя граница доверительного интервала	Среднее значение	Верхняя граница доверительного интервала	Верхняя граница расширенного интервала
2. Специализированные высококлассные складские объекты	12,3	8,8	7,9	7,2	5,8
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,5	8,9	8,0	7,2	5,8
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,3	9,5	8,3	7,4	6,1
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2	8,7	7,9	7,2	5,8

6.5.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости

- В результате анализа количественные и качественные характеристики Объекта оценки, Оценщик сделал вывод о том, что оцениваемый объект может позиционироваться на рынке коммерческой недвижимости в сегменте объектов коммерческого назначения, в т.ч.: офисного, офисно-торгового, складского назначения, в т.ч. для размещения СТО;
- Рынок может быть охарактеризован как активный.
- Цены предложений объектов недвижимости, сопоставимых с рынком объекта оценки, находится в диапазоне 32 600 – 112 200 руб./кв. м.
- Арендные ставки объектов недвижимости, сопоставимых с рынком объекта оценки, находится в диапазоне: 700 – 1 200 руб./кв.м для объектов офисного назначения, 430 – 500 руб./кв.м для объектов складского назначения, 540 – 900 руб./кв.м для объектов для размещения СТО.

7 Анализ с целью выбора варианта наиболее эффективного использования

Согласно п. 12 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования объекта оценки лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

Наиболее эффективное использование может подразумевать продолжение существующего использования актива или соответствовать его альтернативному использованию. Оно определяется таким использованием актива, которое участник рынка будет иметь в виду при формировании цены, которую он будет готов предложить за актив.¹⁹

В соответствии с положениями ФСО №7 (п. 15), анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

Согласно п. 21 ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Понятие «наиболее эффективного использования» (НЭИ), применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное использование оцениваемого объекта с максимальной отдачей, причем неизменными являются условия физической возможности, юридической допустимости и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта оценки выделяются четыре основных критерия анализа:

- *Физическая осуществимость*: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- *Правомочность*: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- *Финансовая оправданность*: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.
- *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости города в целом и проведя анализ ближайшего окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

С точки зрения **физической осуществимости** оцениваемый объект возможно использовать под любые функции: жилые и нежилые (в частности, коммерческие). Можно выделить следующие физически осуществимые варианты использования объекта:

- жилое;

¹⁹ Международные стандарты оценки. 2011 г. Глава «Рыночная стоимость», п. 33

- офисное;
- торговое;
- производственно-складское.

Допустимость с точки зрения законодательства. Согласно предоставленным Свидетельствам о государственной регистрации права, оцениваемые объекты недвижимости зарегистрированы как нежилые. Перевести нежилое помещение в жилое юридически возможно, но применительно к оцениваемому объекту экономически не оправдано. Потребуется время и достаточно большие материальные затраты на оформление документации по переводу в жилой фонд и проведение отделочных работ для использования помещения под жилые функции. Расположение в окружении объектов коммерческой недвижимости снизит привлекательность объекта как жилого помещения. Оценщик считает реализацию жилой функции в оцениваемом помещении не целесообразной.

Согласно Закону Санкт-Петербурга №728-99 от 22.12.2005 г. «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» и ПЗЗ Санкт-Петербурга, рассматриваемая территория располагается в зоне средне- и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (ЗЖД) и многофункциональной зоне средне- и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры (ТЗЖДЗ).

Согласно ВСН 2-89 п.3.43: «В жилых зданиях могут располагаться встроенные нежилые предприятия и учреждения с непроизводственными функциями». Расположение объекта в жилом доме, в зоне смешанной застройки (среднеэтажной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки), дает достаточно оснований предполагать наличие запрета на использование рассматриваемого помещения под производственную функцию.

Таким образом, кроме жилого и производственного, юридически допустимыми коммерчески эффективными вариантами использования оцениваемого объекта являются офисные, складские или торговые функции (в т.ч. сфера услуг).

Финансовая целесообразность

На данном этапе анализируются физически реализуемые и юридически допустимые варианты использования объекта оценки с целью определения тех, которые способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты.

Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию и давать положительный доход, рассматриваются как финансово оправданные.

Согласно заданию на оценку, результаты оценки могут быть использованы для управленческих решений в рамках урегулирования проблемной задолженности ЗАО «Инвестстрой-15». Таким образом, существуют следующие варианты использования объекта – торговое, офисное и складское.

С учетом существующего спроса на аренду объектов коммерческого назначения, у Оценщика нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи оцениваемого объекта в аренду по ставкам, отличным от нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а арендодатель только получает вознаграждение за пользование помещениями. Следовательно, указанные выше варианты использования объекта для собственника являются финансово целесообразными при условии «чистой» аренды.

Вывод: варианты использования под торговую, офисную и складскую функции являются финансово оправданными при условии «чистой аренды».

Максимальная продуктивность и финансовая оправданность

При анализе критерия максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого объекта. Местоположение объекта считается основным фактором, определяющим величину арендной платы за пользование им.

Согласно предоставленной Заказчиком информации, площади оцениваемого объекта сданы в аренду под офисные, офисно-торговые, складские цели, СТО, однако ввиду конфиденциальности не были предоставлены ни Договора аренды, ни проекты таких договоров.

Априори, максимальные арендные ставки формируются на рынке за объекты, обладающие так называемым «торговым потенциалом». Арендные ставки для торговых площадей, как правило, наиболее высокие, далее, по убыванию, можно поставить офисные (административные), а затем складские объекты.

Для объектов *торгового* использования традиционно важными являются такие факторы, как:

- высокая плотность пешеходных потоков в непосредственной близости от объекта;
- расположение на первом (максимум на втором) этаже;
- наличие отдельного входа с улицы;
- свободный доступ;
- планировка и площадь, характерные для торгового использования (торговый зал плюс подсобные помещения);
- наличие витринных окон.

Для объектов *офисного* (в т.ч. административного) использования традиционно важными являются такие факторы, как:

- месторасположение объекта (близость к центру города или деловым зонам, благоприятное окружение, развитость социальной инфраструктуры);
- транспортная доступность объекта;
- занимаемый этаж;
- тип и состояние внутренней отделки;
- техническое оснащение (оснащение качественным электротехническим, санитарно-техническим, вентиляционным, пожарно-техническим и охранным оборудованием);
- хорошие условия инсоляции.

Для объектов *складского* использования традиционно важными являются такие факторы, как:

- местоположение (расположение объекта возле центров деловой активности (торговые центры, рынки и т.п.), транспортная доступность, расположение в квартале, имеющем перспективы развития ближайшего окружения и т.д.);
- условия для проведения погрузо-разгрузочных работ;
- расположение объекта в здании (занимаемый этаж), наличие лифта и характеристика входа;
- обеспеченность инженерными коммуникациями.

Одним из основных факторов, влияющих на выбор объекта торгового назначения, является интенсивность пешеходных и транспортных потоков. Все объекты недвижимости расположены вне торговых коридоров Петроградского района г. Санкт-Петербург, из чего можно сделать вывод, что расположение торговых объектов здесь не будет пользоваться спросом. Как

указывалось выше, в микрорайоне нахождения объекта оценки интенсивность автомобильного трафика по Левашовскому проспекту – средняя, интенсивность пешеходных потоков - низкая. Таким образом, можно сделать вывод, что использование объектов исключительно под торговые функции не будет способствовать увеличению дохода.

Оцениваемый объект соответствует требованиям, предъявляемым к объектам офисного, складского назначения, а также размещение СТО, поскольку имеет следующие характеристики:

- объект оценки находится в зоне средне- и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (ЗЖД) и многофункциональной зоне средне- и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры (ТЗЖДЗ);
- объект оценки расположен в зоне с развитой социальной и инженерной инфраструктурами;
- квартал расположения оцениваемого объекта характеризуется средней интенсивностью автомобильного трафика по Левашовскому проспекту, интенсивность пешеходных потоков - низкая.
- оцениваемый объект расположен в 800 м от ближайшей станции метрополитена («Чкаловская»), кроме того, транспортная доступность наземным транспортом - хорошая;
- по состоянию на дату проведения оценки объекты недвижимости, входящие в состав оцениваемого объекта, представляют собой пригодные для дальнейшего использования площади под офисные, офисно-торговые, складские цели, а также размещение СТО, что соответствует их частичному текущему использованию;
- в целом, в целом, качество внутренней отделки площадей оцениваемого объекта (встроенных нежилых помещений), в т.ч. по конструктивным элементам с учетом их функционального разграничения можно охарактеризовать как «простая» для офисных и офисно-торговых площадей и класс «С» низкокласная – для складских площадей и помещений, занимаемых СТО; проведение ремонтных мероприятий не требуется.

Критерию максимальной эффективности при текущем использовании объекта отвечает вариант использования оцениваемого объекта под офисную, офисно-торговую, складскую функции, а также СТО.

Учитывая спрос на коммерческие помещения в Петроградском районе, а также индивидуальные характеристики встроенных нежилых помещений, входящих в состав оцениваемого объекта: конструктивные особенности, особенности планировки, наличие витринных окон в части помещений 1-го этажа (пом. 1-Н), наличие общих с другими помещениями входа со стороны Левашовского проспекта и отдельных входов (площади сданы под СТО), интенсивность транспортных и пешеходных потоков, качество внутренней отделки и инженерную оснащенность, внутреннюю высоту, по мнению Оценщика, наиболее эффективным будет использование оцениваемого объекта в качестве объекта коммерческого назначения с отведением части площадей под офисную, офисно-торговую, складскую функции, а также СТО.

Вывод: В результате проведенного анализа, Оценщик установил, что наиболее эффективным является дальнейшее использование объекта оценки в качестве объекта офисного, офисно-торгового, складского назначения и СТО.

8 Определение рыночной стоимости и выбор подходов к оценке объектов недвижимости

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. « Общие понятия оценки», п. 7) «Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

При определении рыночной стоимости объекта оценки применяются три классических подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. «Требования к проведению оценки», п. 24), Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка данного вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки, что является обоснованием отказа от применения подходов (подхода).

8.1 Методология определения рыночной стоимости на основе затратного подхода

Стоимость прав на объект недвижимости, определяемая затратным подходом, может быть получена как сумма стоимости права собственности на объекты капитального строительства и стоимости прав на относящийся к ним земельный участок.

Процедура оценки затратным подходом включает следующие последовательные шаги:

- Определение стоимости прав на земельный участок.
- Расчет величины затрат на строительство объектов капитального строительства.
- Определение величины прибыли предпринимателя.
- Увеличение суммы затрат на строительство объекта на величину прибыли предпринимателя.
- Определение величины износа и устареваний объекта (физического износа, функционального и внешнего устареваний).
- Уменьшение величины затрат на строительство объекта, взятой с учетом прибыли предпринимателя, на величину износа и устареваний.
- Увеличение полученной стоимости за счет стоимости прав на земельный участок, относящийся к объекту оценки.

Методика оценки земельных участков

Для оценки рыночной стоимости земли в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением

Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р (в редакции распоряжения Минимущества РФ от 31.07.2002 г. №2314-р), и Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 г. №1102-р, применяют следующие методы:

На сравнительном подходе основаны метод распределения, метод выделения, метод сравнения продаж:

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

Метод сравнения продаж

Определение рыночной стоимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

- анализ рыночной ситуации для аналогичных объектов недвижимости и выбор достоверной информации для анализа;
- определение подходящих единиц сравнения;
- выделение необходимых элементов сравнения;
- проведение корректировок стоимости единиц сравнения по элементам сравнения;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости для объектов сравнения к одному показателю или диапазону стоимости объекта оценки.

При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование. В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость.

К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

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

Для анализа объектов сравнения и корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются количественные и качественные методики.

К количественным методикам относят:

- анализ парного набора данных;
- статистический анализ;
- графический анализ;
- анализ тенденций;
- анализ издержек.

К качественным методикам относят:

- относительный сравнительный анализ;
- распределительный анализ;
- метод экспертных оценок.

Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации. При этом предпочтение следует отдавать в порядке, установленном перечислением методик.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования:

Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Метод остатка для земли

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат

на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Затратный подход может привести к объективным результатам, если достаточно точно просчитана восстановительная стоимость, износ и устаревания, а также стоимость прав на земельный участок, относящийся к объекту.

8.2 Методология определения рыночной стоимости на основе сравнительного подхода

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении данного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
- Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

Суть сравнительного подхода заключается в том, что выбранные объекты-аналоги сравниваются с объектом оценки по различным ценообразующим характеристикам, которые с помощью внесения поправок корректируются к значениям подобных характеристик объекта оценки.

Поскольку объекты часто сильно различаются, для того чтобы проводимые сравнения имели смысл, необходимо использовать их общие знаменатели – факторы сравнения, как физические, так и экономические. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов

сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке (подробное описание см. в п. 9.2 Отчета).

В дальнейшем, полученные результаты формируют окончательную величину рыночной стоимости оцениваемого объекта путем определения средневзвешенного значения.

8.3 Методология определения рыночной стоимости на основе доходного подхода

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.²⁰

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящий доход актив в обмен на право получать в дальнейшем доход от его эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом имущества, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

Для приведения будущих доходов к текущей стоимости объекта обычно применяют один из трех методов:²¹

- метод капитализации дохода;
- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации по расчетным моделям.

Метод капитализации дохода

В этом методе стоимость объекта определяется путем деления величины годового дохода на общий коэффициент капитализации, который определяется либо по результатам статистической обработки данных рынка, либо по соответствующим расчетным формулам.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков

Техника данного метода подразумевает:

- составление прогноза функционирования объекта в будущем, на протяжении установленного периода владения;
- оценку стоимости будущей продажи (стоимости реверсии) в конце периода владения;
- пересчет потока периодических доходов и реверсионной стоимости в текущую стоимость, используя процесс дисконтирования.

Метод анализа дисконтированных потоков дает наилучшую возможность учесть тенденции изменения доходов и расходов в прогнозируемый период владения активом.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

²⁰ В соответствии с требованиями ФСО № 1 (разд. «Подходы к оценке», п. 15)

²¹ Далее приведена методология оценки рыночной стоимости в рамках применения доходного подхода согласно Озерову Е.С. «Экономический анализ и оценка недвижимости», СПб.: Изд-во «МСК», 2007 г.

Метод прямой (непосредственной) капитализации

В этом методе стоимость объекта недвижимости определяется путем пересчета дохода, планируемого к получению в году, следующем за датой оценки, с использованием в качестве инструментов капитализации норм денежных потоков: коэффициентов капитализации или обратных им величин – мультипликаторов дохода.

Метод прямой капитализации использует три группы техник, различающихся типом капитализируемого дохода и способом капитализации:

- техники мультипликаторов валового дохода;
- техники коэффициентов капитализации;
- техники остатка.

При использовании **первой группы техник**, рыночная стоимость объекта определяется путем капитализации потенциального валового и эффективного доходов, причем процедура капитализации состоит в умножении этих доходов на среднерыночные величины мультипликаторов, характерные для оцениваемого типа объектов недвижимости:

$$V_o = I_{pg} * M_{pg} \text{ и } V_o = I_{eg} * M_{eg},$$

где: V_o - рыночная стоимость оцениваемого объекта;

I_{pg} – потенциальный валовый доход;

M_{pg} – мультипликатор потенциального валового дохода;

I_{eg} – эффективный (действительный) валовый доход;

M_{eg} – мультипликатор эффективного валового дохода.

Техники **второй группы** обеспечивают капитализацию чистого операционного дохода путем деления на норму денежного потока, называемую общим коэффициентом капитализации:

$$V_o = \frac{I_o}{R_o},$$

где: I_o – чистый операционный доход;

R_o – общий коэффициент капитализации.

Техники **третьей группы** применяются в условиях, когда вместо доли стоимости одного из интересов в общей стоимости объекта известна (или задается) сама стоимость этого интереса (в отсутствии данных о величине общего коэффициента капитализации).

Несомненным достоинством метода прямой капитализации является простота в употреблении, однако данный метод не учитывает динамику изменения доходов и цен на рынке недвижимости.

Метод капитализации доходов нормой отдачи

Данный метод обеспечивает преобразование серии будущих доходов, планируемых к получению в последующие несколько лет, с использованием в качестве инструмента капитализации норм отдачи.

Метод анализа дисконтированных потоков дает наилучшую возможность учесть тенденции изменения доходов и расходов в прогнозируемый период владения объектом недвижимости.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения ставки дисконтирования и денежных потоков, связанных с функционированием объекта, которая связана со сложностью прогнозирования в быстро меняющейся ситуации.

Метод капитализации доходов нормой отдачи, в свою очередь содержит три группы техник, различающихся типом капитализируемого дохода и способом капитализации:

- техника непосредственного дисконтирования;
- модельные техники;
- техники ипотечно-инвестиционного анализа.

Техники **первой группы** обеспечивают дисконтирование потоков чистых операционных доходов и реверсии (стоимость реализации как вероятная цена продажи) с использованием локальных (для периодов) средних величин нормы отдачи, найденной обработкой рыночной информации о доходности инвестиционных проектов, связанных с приобретением и доходным использованием информации о доходности альтернативных проектов, ближайших к оцениваемому типу объектов по уровню рисков:

$$V_o = \sum_{j=1}^n \frac{I_{oj}}{(1+Y_{oj})^j} + \frac{V_{on}}{(1+Y_{oj})^n},$$

где: n – общее число периодов, для которых выполняется прогноз получения доходов;

Y_{oj} – общая норма отдачи – средняя для первых j периодов из горизонта планирования ($j \in [1 \div n]$);

I_{oj} – чистый операционный доход, вычисленный для каждого j -го года всего прогнозного периода n ;

V_{on} – стоимость реверсии оцениваемого интереса в объекте на дату, соответствующую концу последнего n -го периода.

Техники **второй группы** обеспечивают определение рыночной стоимости всего объекта недвижимости для относительно простых частных случаев капитализации чистых операционных доходов, не меняющихся по периодам или меняющихся, но по простейшим моделям – с использованием одинаковой для всех периодов общей нормы отдачи.

Третья группа техник обеспечивает определение общей рыночной стоимости объекта (V_o) путем суммирования величины кредита (V_m), используемого для приобретения недвижимости, и величины собственного капитала (V_e), рассчитываемой с использованием нормы отдачи для собственного капитала (Y_e) части чистого операционного дохода, приходящейся на собственный капитал (I_{ej}) и стоимости собственного капитала в составе стоимости реверсии (V_{en}):

$$V_o = V_m + \sum_{j=1}^n \frac{I_{ej}}{(1+Y_e)^j} + \frac{V_{en}}{(1+Y_e)^n}.$$

8.4 Выбор подходов для целей настоящей оценки. Используемые подходы

В соответствии с требованиями ФСО №1 (разд. «Требования к проведению оценки», п. 24), Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная стоимость объекта оценки устанавливается исходя из того, какой

подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Таким образом, учитывая специфику объекта оценки, характер поставленной задачи, наличие необходимой информации, Оценщик провёл выбор подходов к оценке.

При выборе подходов к оценке Оценщик принимал во внимание следующие обстоятельства:

- объект оценки – комплекс встроенных нежилых помещений, то есть объект оценки является частью отдельно стоящего здания. Согласно п. 24 ФСО №7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых/нежилых помещений. Расчет рыночной стоимости затратным подходом для встроенных помещений приводит к значительной погрешности окончательного результата (выделение затрат, относящихся к встроенному помещению, расположенному в многоэтажном здании, ведет к неизбежным неточностям²²). В рамках настоящих расчетов Оценщик принял решение отказаться от данного подхода для целей настоящей оценки;
- доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объектов в соответствии с вариантом их наиболее эффективного использования. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода Оценщик определял величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Согласно теории оценки применение доходного подхода должно быть обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, приносимый недвижимостью, в т.ч. доход от продажи объекта генерируется в его стоимость.

Для оценки объектов недвижимости обычно рассчитывается текущая стоимость доходов, которые будут получены в будущем от сдачи в аренду оцениваемого объекта. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Применительно к объекту оценки – комплексу встроенных нежилых помещений можно гипотетически предположить, что он приобретается как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Т.е. на рынке одним из устойчивых мотивов для участников должен быть мотив инвестиционный. Доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования. В связи с наличием предложений по сдаче в аренду офисных, складских площадей, помещений под размещение СТО, аналогичных оцениваемым, определение величин арендных ставок за оцениваемый объект возможно с достаточной точностью. Поэтому, Оценщик принял

²² В самом деле, например, при оценке встроенного помещения доходным и сравнительным подходами учитывается его расположение в здании (так, в случае если помещение можно использовать, например, под офисную функцию, то для 1-го этажа выше арендная ставка и цена продажи). При расчетах затратным подходом корректировку на расположение помещения в здании провести не представляется возможным, так как затраты на создание объекта распределяются между встроенными помещениями пропорционально доле их площадей в общей площади здания, а доказать, что стоимость строительства 1 кв.м помещения на 1-м этаже, больше, чем, например, на 3-м нельзя. Кроме того, расчет стоимости встроенного помещения затратным подходом не соответствует мотивации потенциального покупателя помещения. Покупатели не рассматривают в качестве альтернативного вариант строительства нового здания, существенно большего по площади (по сравнению с оцениваемым помещением), с целью последующей продажи в нем всех помещений (кроме оцениваемого).

решение о целесообразности проведения расчетов рыночной стоимости оцениваемого объекта на основе доходного подхода.

- На этапе сбора исходной информации не удалось найти достаточное количество данных о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. Причиной стало отсутствие данных об условиях и реальных ценах при совершении сделок купли-продажи. В качестве объектов-аналогов были использованы данные предложений на продажу. Использование в качестве объектов-аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов. Оценщик принял решение о применении сравнительного подхода к оценке.

Таким образом, для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта Оценщиком использовались сравнительный и доходный подходы. Описание указанных подходов, исходные данные, допущения и результаты расчета содержатся в следующих разделах отчета.

9 Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

9.1 Общие положения

Сравнительный подход основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Сравнительный подход дает наиболее точные выводы о стоимости для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях. Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при использовании сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Применение методов оценки в рамках сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках, о котировках, о предложениях по продаже объектов, которые сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Определение подходящей единицы сравнения (например, стоимость 1 кв.м общей или полезной площади) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами-аналогами с целью корректировки продажных цен аналогов или исключения аналога из списка сравнимых.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик сравнимых объектов к одному стоимостному показателю.

В сравнительном подходе могут использоваться два основных метода - парных продаж и общих корректировок. Метод парных продаж более применим к хорошо развитому рынку недвижимости (как локальному, в ближайшем окружении объектов оценки, так и общерегиональному).

В рамках сравнительного подхода в настоящей работе был использован метод общих корректировок. Он позволяет при наличии достаточно большого числа объектов-аналогов сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости объекта оценки.

Корректировки подразделяются на две основные группы:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

II группа – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения суммы указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Корректировки подразделяются на две основные группы:

I группа (последовательные корректировки) – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

II группа (независимые корректировки) – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения суммы указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Последовательные корректировки:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

Независимые корректировки:

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Применение метода общих корректировок заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объекту оценки сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами-аналогами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают влияние на цену недвижимости.

Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации о предложениях и интервью с экспертами. Отсутствие репрезентативной базы по продажам объектов, аналогичных оцениваемыми, сказалось на точности проведения корректировок и, следовательно, на точности определения рыночной стоимости объектов. Это подтверждается и разбросом значений стоимости квадратного метра после проведения всех корректировок.

9.2 Описание и результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с вариантом наиболее эффективного использования объекта оценки максимально эффективным использованием комплекса встроенных нежилых помещений является его эксплуатация в качестве объекта офисного, офисно-торгового, складского назначения, в том числе размещение СТО.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения используется цена продажи с учетом НДС 1 кв.м общей площади ОКС объекта оценки. В процессе оценки цены продаж объектов-аналогов приводятся к ценам оцениваемого Объекта через систему корректировок. Полученные после проведения

корректировок результаты формируют окончательную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Выбор объектов-аналогов

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, данный подход не обеспечивает получения надежных результатов.

Для анализа объектов-аналогов и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, ст. 10), «объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Процесс выбора объектов-аналогов заключается в следующем: из имеющейся базы данных выбираются объекты наиболее близкие по характеристикам к объекту оценки в соответствии со следующим алгоритмом:

- выбираются объекты-аналоги с аналогичным с объектом оценки наиболее эффективным использованием;
- из выбранных на предыдущем этапе объектов-аналогов выбираются объекты наиболее близкие к объекту оценки по местоположению;
- из выбранных на предыдущем этапе объектов-аналогов выбираются объекты наиболее близкие к объекту оценки по значениям ценообразующих факторов объектов-аналогов.

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде предложений по продаже отдельно стоящих зданий административного/смешанного назначения, сравнимых с оцениваемым по функциональному назначению, местоположению и прочим существенным характеристикам объектов недвижимости.

Таблица 9.1. Цены предложений объектов сравнения

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения, руб./кв.м с НДС	Источник информации
1	ул. Чапаева, д. 28	2 560,9	185 000 000	72 240,2	https://www.emls.ru/fullinfo/5/806542.html
2	ул. 7-я Советская, д. 44	4 326,0	275 000 000	63 569,1	https://spb.cian.ru/sale/commercial/205153424/
3	ул. Касимовская, д. 5	24 529,7	800 000 000	32 613,5	https://www.emls.ru/fullinfo/5/784173.html
4	ул. Бумажная, д. 16, кор. 3	6 620,0	580 000 000	87 613,3	https://www.beboss.ru/kn/spb/2934619
5	ул. Б.Зеленина, д. 24	5 705,0	640 032 540	112 188,0	https://www.beboss.ru/kn/spb/2612759
6	ул. К.Курсанта, д. 25	8 234,0	800 000 000	97 158,1	https://office.arendator-spb.ru/prodazha-ofisa/etrogradskij-raion/object-234721-krasnogo-kursanta-ul-dom-25.html
7	Каменноостровский пр., д. 11, кор. 2	6 065,0	650 000 000	107 172,3	https://theproperty.ru/13080942
8	Каменноостровский пр.	13 700,0	1 000 000 000	72 992,7	https://rosrealty.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/356736
9	ул. Некрасова, д. 3-5	7 458,0	600 000 000	80 450,5	https://theproperty.ru/13210546
10	ул. М.Монетная, д. 2	6 000,0	640 000 000	106 666,7	https://theproperty.ru/12716841
11	ул. Чапыгина, д. 5	3 628,0	275 000 000	75 799,3	https://www.emls.ru/fullinfo/5/700217535.html
Среднее значение				82 587,6	

Основными критериями отбора объектов-аналогов являлись:

- тип и назначение объекта – объект капитального строительства административного (торгового) назначения с сопутствующими складскими площадями (при наличии),
- расположение преимущественно вдоль 1-й («красной») линии застройки,
- общая площадь (преимущественно более 5 000 кв.м),
- износ здания, качество внутренней отделки,
- уровень инженерной оснащённости,
- тип и условия парковки.

Ниже представлена информация по отобранным объектам-аналогам. Подробное описание объектов-аналогов приведено в Приложении к настоящему Отчету. В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщики принимали во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

Таблица 9.2. Характеристики объекта оценки и объектов-аналогов

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Источник информации	-	https://office.arendator-spb.ru/prodazha-ofisa/etrogradskij-raion/object-234721-krasnogo-kursanta-ul-dom-25.html	https://www.emls.ru/fullinfo/5/806542.html	https://www.emls.ru/fullinfo/5/700217535.html	https://www.beboss.ru/kn/spb/2612759	https://theproperty.ru/13210546	https://theproperty.ru/12716841
Передаваемые права на комплекс помещений/ОКС	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Передаваемые права на земельный участок	доля земельного участка не выделена (право долгосрочной аренды)	право собственности	право собственности	право собственности	земельный участок не выделен (рассматривается право долгосрочной аренды)	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки / предложения	01.10.2019	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.	октябрь 2019 г.
Тип объекта	комплекс встроенных помещений	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	комплекс ОСЗ	ОСЗ
Функциональное назначение	административное (офисное), складское, в т.ч. СТО	административное (офисное)	административное (офисное)	административное (офисное), складское	административное (офисное)	административное (офисное), складское	административное (офисное)
Местоположение, в т.ч.:	Санкт-Петербург, Левашовский пр., д. 12, лит. А, пом. 1-Н; 5-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н; 29-Н; 30-Н	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Ж	г. Санкт-Петербург, ул. Чапаева, д. 28, лит. А	г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д. 5а	г. Санкт-Петербург, ул. Б. Зеленина, д. 24	г. Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д. 3-5	г. Санкт-Петербург, ул. М. Монетная, д. 2
ближайшая станция метрополитена	"Чкаловская"	"Чкаловская"	"Петроградская"	"Петроградская"	"Чкаловская"	"Маяковского"	"Горьковская"
удаленность от ближайшей станции метрополитена, м ²³	800	900	1 300	990	440	1 100	690
удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта, м ²⁴	200	260	45	300	100	120	260
Линия застройки	1	1	1	1	1	1	1
Общая площадь, кв.м, в т.ч.:	14 687,3	8 234,0	2 560,9	3 628,2	5 705,0	7 860,1	6 000,0
- складская (в т.ч. СТО), кв.м	4 707,6	0,0	580,5	560,9	0,0	4 973,6	0,0
- административно-торговая, кв.м	9 979,7	8 234,0	1 980,4	3 067,3	5 705,0	2 886,5	6 000,0
Площадь земельного участка, кв.м	3 831,68	2 270,0	2 078,00	1 147,00	площадь, необходимая для эксплуатации объекта	3 856,0	3 884,0

²³ По данным <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg>

²⁴ По данным <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg>

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Арендпригодная площадь, кв.м, в т.ч.:	13 450,3	5 500,0	2 244,0	3 137,4	4 792,2	6 602,5	5 040,0
- складская (в т.ч. СТО), кв.м	4 059,9	0,00	580,50	560,90	0,00	4 973,60	0,00
- административно-торговая, кв.м	9 390,4	5 500,0	1 663,5 ²⁵	2 576,5	4 792,2	1 628,88	5 040,00
Распределение площадей объекта по функциональному назначению в арендопригодной площади, в т.ч.:							
- складская (в т.ч. СТО), кв.м	0,30	0,00	0,26	0,18	0,00	0,75	0,00
- административно-торговая, кв.м	0,70	1,00	0,74	0,82	1,00	0,25	1,00
Материал стен ОКС (капитальность)	кирпич (капитальное)	кирпич (капитальное)	кирпич (капитальное)	кирпич (капитальное)	ж/бетон (капиатльное)	кирпич (капитальное)	ж/бетон (капитальное)
Тип входа	общий	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Этажность	подвал, 1-7, технический этаж	подвал, 6, мансарда	2, подвал	5, цоколь	5, подземный паркинг	1-4, технический этаж	1-5-6
Год постройки / последнего капитального ремонта	1982 / -	- / 2015-2016	1809 / 1990	1974 / -	- / 2016	1933, 1979, 1980 / -	1895 / 2012
Износ объекта капитального строительства	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	хорошее современное востребованное рынком	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	хорошее современное востребованное рынком	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	хорошее современное востребованное рынком
Качество внутренней отделки	простая	высококачественная	простая	простая	повышенная	простая	высококачественная
Условия и тип парковки	стихийная (на прилегающей территории), 20 м/м во дворе	стихийная (на прилегающей территории), 15 м/м	стихийная (на прилегающей территории)	стихийная (на прилегающей территории)	стихийная (на прилегающей территории), 23 м/м в подземном паркинге	стихийная (на прилегающей территории)	стихийная (на прилегающей территории)
Инженерная оснащенность	имеются все необходимые коммуникации	имеются все необходимые коммуникации	имеются все необходимые коммуникации	имеются все необходимые коммуникации	имеются все необходимые коммуникации	имеются все необходимые коммуникации	имеются все необходимые коммуникации
Цена сделки (предложения), руб. с НДС	?	800 000 000	185 000 000	275 000 000	640 032 540	600 000 000	640 000 000
Цена предложения, руб./кв.м с НДС		97 158	72 240	75 795	112 188	76 335	106 667

²⁵ Для объектов-аналогов №2, №3, №5 и №6 арендопригодная площадь административного назначения рассчитана с учетом корридорного коэффициента для административных площадей (0,84), принятого к общей площади по функциональному назначению (подробнее см. данные СтатРиелт, актуализированные по состоянию на 01.10.2019 г.)

Описание проведенных корректировок

По первой группе элементов сравнения корректировки должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированный удельный показатель).

Последовательные корректировки (корректировки по I группе элементов сравнения)

Корректировка на передаваемые имущественные права

Передаваемые права на ОКС объекта оценки – право собственности. В случае с объектами-аналогами на отдельно стоящие здания также передаются права собственности, следовательно, поправки не требуется.

Передаваемые права на земельный участок. Земельный участок не входит в состав оцениваемого объекта; документы на долю земельного участка, относящегося к оцениваемому объекту, не предоставлены. 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 (комплекса встроенных нежилых помещений) учитывает право собственности на само помещение и на ту часть земельного участка, которая к нему относится.

Согласно данным Публичной кадастровой карты, земельный участок с кад. №78:07:0003164:5, на котором расположено здание лит. А, в котором находятся оцениваемые помещения, оформлен на праве аренды. Оценщик откорректировал удельные показатели объектов-аналогов, земельные участки которых оформлены на праве собственности.

Для определения размера корректировки на передаваемые права на земельный участок были использованы данные экспертного опроса, составленного по состоянию на 01.10.2019 г., представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт», основанного на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей).²⁶

Право аренды / право собственности земельных участков - корректировки на 01.10.2019 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.10.2019 г.)*

- Коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, находящихся на праве аренды, к удельным ценам предложений земельных участков находящихся на праве собственности.

К расчету приняты цены при приблизительно сопоставимых характеристиках участков: местоположении, наличии инженерных коммуникаций, сопоставимых площадях участков.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку*

№	Земельный участок (категория, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,74	0,90	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,96	0,91
3	Земли промышленности, транспорта, связи и другого специального назначения, а также земли населенных пунктов, предназначенные для размещения объектов производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры	0,78	0,96	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,60	0,90	0,75
5	Для других целей	0,53	0,91	0,72

Корректирующий коэффициент для земельных участков, оформленных на праве собственности, принят на уровне 1,0. Значение корректирующего коэффициента для земельных участков, оформленных на праве аренды, принято на уровне 0,83.

Корректировка на передаваемые права земельного участка определялась по формуле:

²⁶ По данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2000-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}} - 1) * L_B * 100\%,$$

где: $K_{\text{ЗУОО}}$ – коэффициент передаваемых прав на земельный участок оцениваемого объекта;

$K_{\text{ЗУОА}}$ – коэффициент передаваемых прав на земельный участок объекта-аналога;

L_B – доля стоимости земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости.

Размер доли стоимости земельного участка (L) в общей стоимости объекта недвижимости был принят на основании данных исследования, опубликованного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт», основанной на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей).²⁷

Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости на 01.10.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.10.2019 г.)

Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,23	0,16
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на плотно застроенных особо ценных землях, в том числе с пересеченной местностью	0,13	0,41	0,25
3	Складские и производственные здания и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на плотно застроенных участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	0,15

Примечания:

1. В исследовании использовались здания в хорошем и новом состоянии. При худшем состоянии зданий доля стоимости земельных участков повышается с учетом износа (см. Корректировки на "Физический износ").

2. В исследовании использовались земельные участки, обеспеченные инженерными коммуникациями (системы электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения) и при наличии автодорог с твердым покрытием. ("Обеспеченность" - возможность безвозмездного подключения к коммуникациям)

Таким образом, корректировка на передаваемые права для удельных показателей объектов-аналогов, земельные участки которых оформлены на праве собственности, составила в сторону снижения 2,72% $(= 0,83/1,00 - 1) * 0,16 * 100\%$.

Рассчитанные корректировки отражены в итоговой расчетной таблице в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Корректировка на условия финансирования

Условия финансирования (схема перехода «из рук в руки») по объекту оценки и объектам-аналогам - типичные для рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи по объектам-аналогам - типичные для рынка недвижимости Санкт-Петербурга: объекты-аналоги продаются правообладателями или через их представителей (агентства недвижимости и фирмы-брокеры). Корректировка не проводилась.

Корректировка на условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидка к ценам предложений)

Корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки определяется на основе данных о динамике удельных показателей стоимости на рынке коммерческой

²⁷ По данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1998-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

недвижимости Санкт-Петербурга. Поскольку объекты-аналоги были выставлены на продажу в сентябре-октябре 2019 года и/или ранее, но при этом, со слов представителей правообладателей объектов, являются актуальными на дату оценки, корректировка на время продажи для них не проводилась.

Корректировка к ценам предложений объектов-аналогов определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и реальных сделок (скидка на торг).

Величина *скидки на торг* определена в соответствии аналитическими данными, отраженными в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №24, 2019 г., составленный ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича. Согласно данному Справочнику, скидка на торг при продаже офисной / складской недвижимости, расположенной в Санкт-Петербурге, может составлять 9-10% и 10-12% соответственно.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	3-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	3-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	3-4 (3,5)	3-9 (6)	8-10 (9)	8-4 (7)	8-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-5 (5)	7-10 (8,5)	3-7 (5)	8-11 (9)	3-7 (5)	8-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	3-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-13 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	3-7 (6)	8-11 (10)	3-7 (6)	8-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4

Таким образом, к удельным показателям объектов-аналогов была применена корректировка в сторону снижения в размере 9,98%²⁸ (средневзвешенное значение скидки на торг из приведенного выше источника информации с учетом распределения площадей по функциональному назначению в общей площади оцениваемого объекта). Использованный размер скидки на торг подтверждается рыночными данными.

В результате проведенного анализа были проведены две корректировки (на передаваемые права на (долю) земельный(ного) участок(-ка) и условия рынка) и определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

Независимые корректировки (корректировки второй группы сравнения)

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы как для оцениваемого объекта недвижимости, так и для объектов-аналогов (в т.ч.: линию застройки, материал стен ОКС, инженерную обеспеченность).

При определении величины итоговой корректировки были использованы результаты аналитических данных, основанных преимущественно на данных Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, составленного под редакцией к.т.н. Л.А.Лейфера, с использованием мультипликативной модели для проведения расчета.

Корректировка по каждому ценообразующему фактору рассчитана следующим образом:

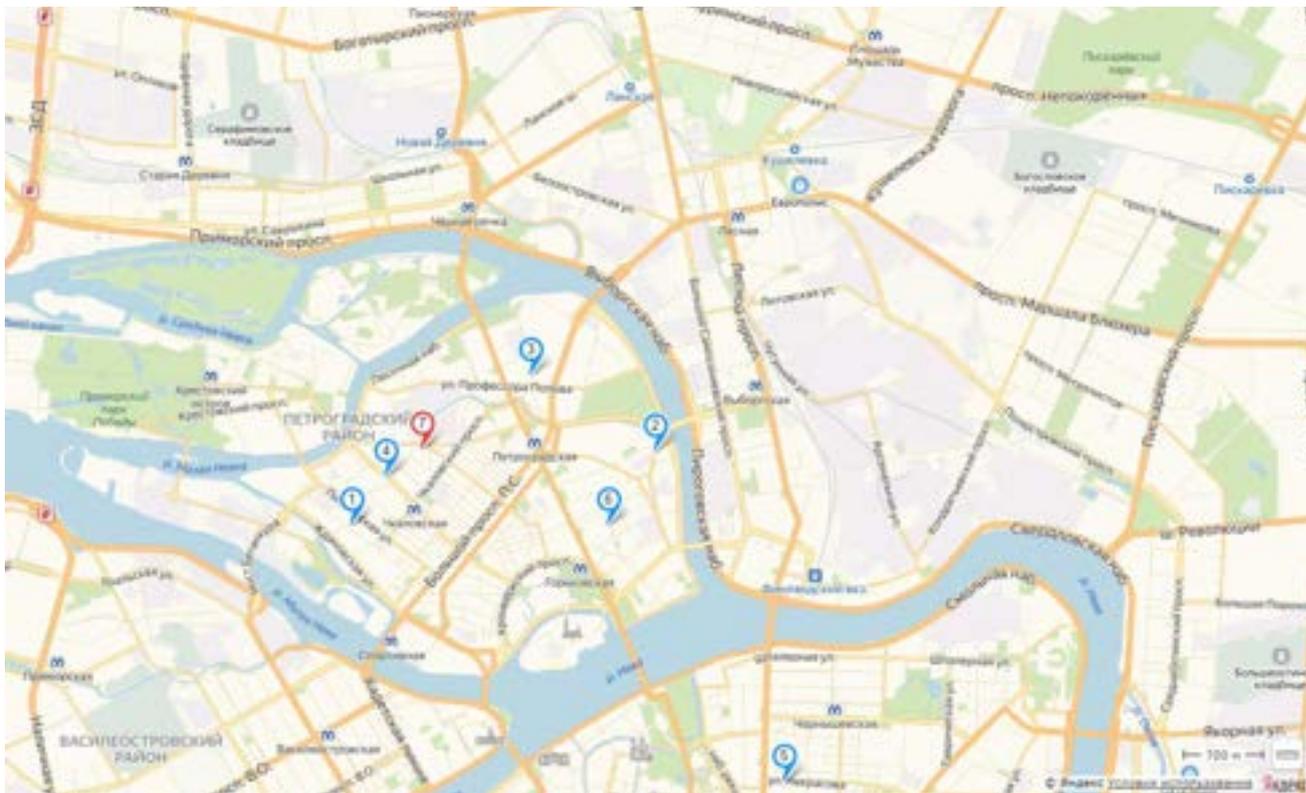
$$\text{Корректировка} = (K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{объекта-аналога}} - 1) * 100\%$$

²⁸ 10,52% = (9,5% * 9 979,7 + 11,0% * 4 059,9)/14 687,3

Корректировка на местоположение

В данном случае под местоположением Оценщики понимают совокупность характеристик, а именно: транспортную доступность объекта, удаленность от ближайшей станций метрополитена или остановок общественного транспорта, развитость инженерной и социальной инфраструктур, интенсивность транспортных и пешеходных потоков, характер окружающей застройки и перспективы развития территории и т.д.

Месторасположение объектов-аналогов и оцениваемого объекта представлено на нижеприведенной картосхеме г. Санкт-Петербурга.²⁹ Метка «№7» относится к объекту оценки, метки «№...» относятся к объектам-аналогам в соответствии с нумерацией используемых объектов-аналогов из вышеприведенной таблицы.



Карта 3. Местоположение объектов-аналогов (метки №№1-6) и оцениваемого объекта (метка №7)

Все объекты-аналоги (за исключением объекта-аналога №5) расположены в Петроградском административном районе Санкт-Петербурга. Рассмотрев местоположение объектов-аналогов, Оценщик проанализировал их расположение на удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта. Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения клиентами, не имеющими личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем, за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Для определения коэффициента был использован вышеуказанный Справочник, составленный под редакцией к.т.н. Л.А.Лейфера (см. стр. 152, таб. 64).

²⁹ <https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A9595ef8fd62c28da93c47b119b037a3eb9df0823d811137852ebb2c2c599a892&source=constructorLink>

Таблица 9.3. Корректирующие коэффициенты

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,09	1,23

Оцениваемому объекту, как и объектам-аналогам №№1, 3 и №6, присвоен коэффициент 1,16 – среднее значение расширенного интервала, как объектам, находящимся в пределах 151-300 м от ближайших остановок общественного транспорта.

Объектам-аналогам №№2, 4 и №5, расположенным в пределах 150 м от ближайших остановок общественного транспорта, был присвоен коэффициент 1,23 – верхняя граница интервала.

Корректировка на площадь

При заключении договора купли-продажи объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Учитывая данный факт, Оценщиками были проведены соответствующие корректировки.

Для определения величины коэффициентов на площадь были использованы данные вышеуказанного Справочника (см. стр. 191, рис. 52).

Зависимость удельной цены от площади объекта торгово-офисного назначения рассчитывается по формуле:

$$y=1,6085 * S^{-0,136},$$

где: S – площадь объекта.

Корректировка на тип объекта

Оцениваемый объект представляет собой комплекс встроенных нежилых помещений, объекты-аналоги – отдельно стоящие здания. В связи с этим возникает необходимость введения корректировки на тип объекта, обусловленной явными преимуществами самостоятельного здания перед помещениями (частями зданий) по использованию прилегающей территории, условиям парковки и пр.

Для расчета величины коэффициентов были приняты данные экспертного опроса, составленного по состоянию на 01.10.2019 г., представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт», основанной на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей).³⁰

Тип объекта	Отдельно стоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием	Пристроенное здание по отношению к ОСЗ			Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ		
		нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения	1,00	0,88	1,04	0,96	0,86	1,02	0,94
Складские и производственные здания и помещения	1,00	0,82	1,06	0,94	0,76	0,98	0,87

³⁰ По данным <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1976-vstroennoe-pristoennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

Коэффициент типа объекта для оцениваемого объекта принят как среднее значение среднего и нижнего значений приведенного диапазона (0,94 и 0,86) на уровне 0,9; здесь косвенно также учтена корректировка на тип входа). Коэффициент типа объекта для объектов-аналогов принят за 1,0.

Корректировка на долю арендопригодной площади по функциональному назначению ОКС

В составе оцениваемого объекта недвижимости помимо офисных (административных) площадей имеются складские площади, площади, отведенные под СТО. Оценщик откорректировал удельные показатели объектов-аналогов на функциональное назначение на основании аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»,³¹ актуализированным по состоянию на 01.10.2019 г.

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м, в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (уарасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б перекрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование, системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,03	1,19	1,10
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 7 м (Киркасы, станы, кровля совмещенная, Бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцемент, листы. Электроснабжение)	0,13	0,34	0,23
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист, оцинкованный профлист. Электроснабжение)	0,20	0,51	0,34
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, пазильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,84	1,04	0,93
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м, в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,08	1,37	1,21
7	Холодильные - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,96	1,39	1,17
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,03	3,68	2,78
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,40	2,54	1,92
10	Лабораторные и научно-исследовательские учреждения здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,73	2,68	2,16
11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	1,68	2,60	2,18
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,72	1,12	0,98
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации, электричество)	1,26	1,96	1,58
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации, электричество)	0,84	0,99	0,88
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	1,95	3,54	2,67
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,87	3,76	2,83
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенным офисным помещением, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,27	4,12	3,11
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенным офисным помещением, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,86	7,80	5,29
19	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенным офисным помещением, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,86	5,55	4,19
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,77	2,87	2,27
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,44	2,33	1,84
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,17	3,93	2,97

На основании вышеуказанных соотношений (1,0, 2,03 и 1,84) было рассчитано средневзвешенное значение корректирующего коэффициента для оцениваемого объекта – 1,761 (= 3 389,9 * 1,0 +

³¹ По данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1969-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-10-2019-goda>

$(8\,815,9 + 574,5) * 2,03 + 670,0 * 1,84$) с учетом распределения площадей объекта по функциональному назначению в их общей арендопригодной площади (13 450,3 кв.м (подробнее см. расчет арендопригодной площади в п. 10.1 Отчета)). В случае отсутствия информации об арендопригодной площади объектов-аналогов (№№2, 3, 5 и №6), Оценщиком был использован коридорный коэффициент на уровне 0,84.³²

Корректировка на износ объекта капитального строительства

Данная поправка выражается в уровне износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования). Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя), согласно предложению.

Оцениваемые помещения расположены в здании 1982 года постройки, износ которого, по данным технической документации, составляет 14%. Общая оценка состояния ОКС принята как «удовлетворительное несовременное эксплуатируемое».

Для определения размера корректировки были использованы средние данные экспертного опроса, составленного по состоянию на 01.10.2019 г., представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт», основанной на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей).³³

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,87	0,95	0,91
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,59	0,83	0,70
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,32	0,50	0,40

Уточненная информация об общей оценке состояния объектов-аналогов (с учетом годов их постройки/реконструкции/капитального ремонта) была получена в результате опроса представителей правообладателей представленных объектов-аналогов путем телефонного интервью.

Коэффициент общей оценки состояния оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№2, №3 и №5 рассчитан с учетом данных (при их наличии) о годах постройки как среднее значение среднего и верхнего значений из приведенного диапазона коэффициентов для градации «удовлетворительное несовременное эксплуатируемое» на уровне 0,8 (=срзнач(,83;0,70)).

³² По данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1974-koridornyj-koeffitsient-koeffitsient-arendoprigojnoj-ploshchadi-na-01-10-2019-goda>

³³ По данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1980-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhivosti-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

Корректирующие коэффициенты общей оценки состояния для остальных объектов-аналогов (хорошее современное, востребованное рынком) приняты на среднем уровне приведенного диапазона – 0,91.

Корректировка на качество внутренней отделки

Для определения размера корректировки были использованы средние данные экспертного опроса, составленного по состоянию на 01.10.2019 г., представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт», основанной на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей).³⁴

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,85	0,96	0,90
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,04	1,11	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,09	1,27	1,17
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,05	1,18	1,11

Уточненная информация о характеристиках внутренней отделки объектов-аналогов была получена в результате опроса представителей правообладателей представленных объектов-аналогов путем телефонного интервью.

Коэффициенты качества внутренней отделки оцениваемого объекта и объектов-аналогов приняты по среднему значению из приведенных диапазонов коэффициентов в зависимости от характеристик внутренней отделки.

Корректировка на условия и тип парковки

Корректировка на условия парковки проводилась на основании данных вышеуказанного Справочника, составленного под редакцией Л.А. Лейфера (см. стр. 173, таб. 88³⁵), где представлены расширенный и доверительный интервалы соотношений корректирующих коэффициентов для офисно-торговых и сходных типов объектов, обеспеченных организованной парковкой и имеющих только стихийную парковку. Также возможен случай, когда имеющейся площадки недостаточно для организации полноценной парковки, такая парковка была названа ограниченной.

³⁴ По данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrekcirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1985-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrekcirovki-na-01-10-2019-goda>

³⁵ В Справочнике приведены корректирующие коэффициенты на тип парковки только для арендных ставок. Оценщик счел возможным использовать приведенные коэффициенты в том числе и для расчета рыночной стоимости

Таблица 9.4. Корректирующие коэффициенты на тип парковки

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,91	0,86	0,95
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	1,11	1,06	1,16

В рамках данного расчета использовался расширенный интервал. Учитывая характеристики условий и типа парковки оцениваемого объекта и объектов-аналогов №№2, 3, 5 и №6, корректирующий коэффициент принят за 1,0.

Объекту-аналогу №1 был присвоен коэффициент 1,06 – нижнее значение диапазона в виду наличия наземной парковки на прилегающей к объекту территории, с учетом заявленного количества парковочных мест. Объекту-аналогу №4 был присвоен коэффициент 1,11 – верхнее значение диапазона в виду наличия помимо наземной парковки на прилегающей к объекту территории еще и 23 м/места в подземном паркинге.

Расчет итоговой мультипликативной корректировки

Согласно вышеуказанному справочнику под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера, в случае, если аналог корректируется по двум и более параметрам сравнения, рассчитывается мультипликативный коэффициент по второй группе ценообразующих факторов путем их перемножения.

Итоговая мультипликативная корректировка по второй группе элементов сравнения была применена к удельным показателям объектов-аналогов, откорректированных после проведения корректировок по первой группе сравнения.

Величина удельного показателя рыночной стоимости оцениваемого объекта получена как среднее значение откорректированных удельных показателей объектов-аналогов.

Учитывая то обстоятельство, что все коэффициенты были приведены на основании общедоступной информации, можно сделать вывод о том, что полученные откорректированные значения являются достоверными.

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта методом общих корректировок и сами произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблице.

Таблица 9.5. Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Цена предложения, руб./кв.м с НДС	?	97 158	72 240	75 795	112 188	76 335	106 667
Корректировки по первой группе							
Передаваемые права на земельный участок	доля земельного участка не выделена (право долгосрочной аренды)	право собственности	право собственности	право собственности	земельный участок не выделен (рассматривается право долгосрочной аренды)	право собственности	право собственности
Коэффициент	0,83	1,00	1,00	1,00	0,83	1,00	1,00
Корректировка, %		-2,72%	-2,72%	-2,72%	0,00%	-2,55%	-2,55%
Скорректированная цена, руб./кв.м		94 515	70 275	73 734	112 188	74 388	103 947
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-9,98%	-9,98%	-9,98%	-9,98%	-9,98%	-9,98%
Скорректированная цена, руб./кв.м		85 082	63 261	66 374	100 991	66 964	93 572
Скорректированная цена по 1-ой группе корректировок, руб./кв.м с НДС	-	85 082	63 261	66 374	100 991	66 964	93 572
Корректировки по второй группе							
Местоположение, в т.ч.:	Санкт-Петербург, Левашовский пр., д. 12, лит. А, пом. 1-Н; 5-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н; 29-Н; 30-Н	г. Санкт-Петербург, ул. Красного Курсанта, д. 25, лит. Ж	г. Санкт-Петербург, ул. Чапаева, д. 28, лит. А	г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д. 5а	г. Санкт-Петербург, ул. Б. Зеленина, д. 24	г. Санкт-Петербург, ул. Некрасова, д. 3-5	г. Санкт-Петербург, ул. М. Монетная, д. 2
удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта, м	200	260	45	300	100	120	260
Коэффициент	1,16	1,16	1,23	1,16	1,23	1,23	1,16
Корректировка, %	-	1,00	0,94	1,00	0,94	0,94	1,00
Общая площадь, кв.м, в т.ч.:	14 687,30	8 234,00	2 560,90	3 628,20	5 705,00	7 860,10	6 000,00
Коэффициент (формула $y=1,6085 \cdot x^{-0,136}$)	0,436	0,472	0,553	0,528	0,496	0,475	0,493
Корректировка		0,924	0,789	0,827	0,879	0,918	0,885
Тип объекта	комплекс встроенных помещений	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	комплекс ОСЗ	ОСЗ
Коэффициент	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Распределение площадей объекта по функциональному назначению в арендопригодной площади, в т.ч.:							
- складская (в т.ч. СТО), кв.м	4 059,9	0,0	580,5	560,9	0,0	4 973,6	0,0

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
- административно-торговая, кв.м	9 390,4	5 500,0	1 663,5	2 576,5	4 792,2	2 424,7	5 040,0
Коэффициент	1,761	2,030	1,764	1,846	2,030	1,338	2,030
Корректировка	-	0,87	1,00	0,95	0,87	1,32	0,87
Износ объекта капитального строительства	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	хорошее современное востребованное рынком	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	хорошее современное востребованное рынком	удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	хорошее современное востребованное рынком
Коэффициент	0,80	0,91	0,80	0,80	0,91	0,80	0,91
Корректировка	-	0,88	1,00	1,00	0,88	1,00	0,88
Условия и тип парковки	стихийная (на прилегающей территории), 20 м/м во дворе	стихийная (на прилегающей территории), 15 м/м	стихийная (на прилегающей территории)	стихийная (на прилегающей территории)	стихийная (на прилегающей территории), 23 м/м в подземном паркинге	стихийная (на прилегающей территории)	стихийная (на прилегающей территории)
Коэффициент	1,00	1,06	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00
Корректировка	-	0,94	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00
Качество внутренней отделки	простая	высококачественная	простая	простая	повышенная	простая	высококачественная
Коэффициент	1,00	1,17	1,00	1,00	1,07	1,00	1,17
Корректировка	-	0,85	1,00	1,00	0,93	1,00	0,85
Мультипликативный коэффициент по второй группе корректировок		0,512	0,668	0,710	0,479	0,513	0,519
Скорректированная стоимость по 2-ой группе корректировок, руб./кв.м		43 522	42 279	47 120	48 397	34 364	48 599
Рыночная стоимость, руб./кв. м с НДС							44 047
Рыночная стоимость, руб. с НДС							646 927 435
Рыночная стоимость, руб. без учета НДС							539 106 196

стандартное отклонение 5 407,97
коэффициент вариации³⁶ 12%

Таким образом,

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках применения сравнительного подхода, оценена суммой без учета НДС:
539 106 196 рублей.

³⁶ При решении практических задач при оценке недвижимости рекомендуется не применять расчеты, коэффициент вариации в которых превышает 33%. Коэффициент вариации меньше 33%, что свидетельствует о допустимом качестве расчёта

10 Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов, исходя из принципа ожидания: инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Доходный подход требует оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования, а также требований типичного инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков и др.

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

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

Метод прямой капитализации (ПК-метод) по своей сути является методом сравнительного анализа (в оценке бизнеса аналогичный метод – отраслевых мультипликаторов – относят к сравнительному подходу³⁷) и лишь по традиции в оценке недвижимости рассматривается в рамках доходного подхода.

Оценка недвижимости ПК-методом выполняется с использованием соотношения:

$$V = \frac{NOI_1}{R}, \quad \text{где:}$$

NOI – типичный (соответствующий рынку) чистый операционный годового доход оцениваемого объекта недвижимости на дату оценки;

R – ставка капитализации, определенная методом рыночной экстракции.

Достоинством ПК-метода является то, что, при своей математической простоте он на основе рыночных данных учитывает косвенным образом все требования инвесторов к объекту инвестиций: уровень чистого дохода (NOI) и желаемую текущую отдачу (R). При наличии требуемой информации о близких аналогах ПК-метод является надежным методом доходного подхода к оценке стабильно функционирующей недвижимости.

Применение ПК-метода в отечественной оценочной практике ограничивается недостатком (или полным отсутствием) заслуживающих доверия одновременных данных о ценах продажи, арендных ставках и операционных расходах аналогичных объектов. Недостаток такой информации серьезно осложняет (либо не позволяет провести) надежный расчет ставки капитализации для объекта оценки на основе анализа рыночных данных (рыночной экстракции), обязательного при применении этого метода согласно п. 23в ФСО № 7.

Оценка эксплуатируемой в соответствии с ее наиболее эффективным использованием недвижимости методом капитализации по расчетным моделям (КРМ-метод) выполняется с использованием соотношения, аналогичного соотношению для ПК-метода:

³⁷ См., например, Е.В.Чиркова «Как оценить бизнес по аналогии», М.: Альпина Бизнес Букс, 2005

$$V = \frac{NOI_1}{R}$$

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

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

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП–метод) переводит будущие доходы и расходы в текущую стоимость по ставке, соответствующей доходности (конечной отдаче) инвестиций в аналогичную недвижимость и является универсальным в применении. Техника данного метода обычно подразумевает:

- составление детального прогноза функционирования объекта, на протяжении установленного Оценщиком прогнозного периода;
- оценку реверсии в конце прогнозного периода, как правило, на основе упрощенной модели функционирования объекта до конца периода его экономической жизни;
- пересчет процедурой дисконтирования потока доходов прогнозного периода и реверсии в текущую стоимость.

Оценка недвижимости ДДП–методом часто выполняется с использованием соотношения:

$$V = \sum_{q=1}^k \frac{NOI_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_p}{(1+Y)^k}, \text{ где:}$$

NOI_q – чистый доход q -того периода дисконтирования,

k – число периодов дисконтирования в прогножном периоде,

Y – ставка дисконтирования (конечной отдачи на капитал),

V_p – стоимость реверсии в конце прогнозного периода. Обычно (но необязательно) рассчитывается капитализацией по расчетным моделям доходов оставшегося (постпрогнозного) периода экономической жизни объекта.

ДДП – метод является универсальным и может быть использован для оценки объектов, прогноз доходов которых предполагает любую динамику их изменения. Универсальность применения этого метода достигается его относительной сложностью по сравнению двумя другими упомянутыми методами.

Учитывая, что объект оценки способен генерировать доход в текущем состоянии, фактическое текущее назначение соответствует НЭИ, был использован метод прямой капитализации.

Основные этапы процедуры оценки при использовании метода:

1. Оценка потенциального валового дохода для объекта на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов.

Потенциальный валовый доход (ПВД) - вид дохода, определяемый как максимально возможная денежная сумма, планируемая к получению в течение предстоящего года (после даты оценки или даты приема объекта в управление) - при наиболее эффективном коммерческом использовании всего потенциала всех элементов объекта.

2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный (эффективный) валовый доход.

Все перечисленные выше доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме:

- из-за потерь, связанных с недозагрузкой - вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендаторов;
- из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки соответствующей информации по местному рынку за предшествующие годы.

3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и итогом является величина чистого операционного дохода.
4. Пересчет чистого операционного дохода за год в текущую стоимость объекта с помощью коэффициента капитализации.

Согласно анализу наиболее эффективного использования, наиболее эффективным будет использование оцениваемого объекта в качестве объекта коммерческого назначения с отведением части площадей под офисную, офисно-торговую, складскую функции, в том числе размещение СТО. По состоянию на дату оценки оцениваемый объект сдается в аренду в текущем состоянии (подтверждено результатами фотофиксации). Таким образом, оценка рыночной стоимости, эксплуатируемой в соответствии с ее наиболее эффективным использованием недвижимости, проводилась методом прямой капитализации.

10.1 Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) оценивается на основе анализа текущих ставок и тарифов, существующих на рынке недвижимости для сравнимых объектов. ПВД – доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех расходов и потерь. Первичной целью оценки валового дохода является прогнозирование вероятных доходов, приносимых оцениваемой недвижимостью. Прогноз валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = CO \times S, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный годовой валовой доход;

S – арендопригодная площадь;

CO – ставка за 1 кв. м. арендопригодной площади в год.

Арендопригодная площадь объекта оценки была определена на основании анализа кадастровых паспортов, а также данных Заказчика о распределении площадей по функциональному назначению по этажам. Из арендопригодной площади исключены технические помещения, МОП, тамбуры и лестницы, обеспечивающие функционирование оцениваемых площадей, площадь бомбоубежища (304,5 кв.м), расположенного в подвале встроенного помещения с кадастровым №78:07:0003164:1073. Кроме того, из арендопригодной площади исключено пом.30-Н, где расположена трансформаторная подстанция. Результаты анализа площадей объекта оценки по определению арендопригодной площади по этажам и функциональному назначению представлены ниже в таблице.

Таблица 10.1. Арендопригодная площадь объекта оценки (по данным Заказчика)

Этаж расположения	Общая площадь по этажам, кв.м	Арендопригодная площадь по этажам (по данным Заказчика), кв.м, в т.ч.:	площадь офисного (административного) назначения, кв.м	площадь офисно-торгового назначения, кв.м	площадь складских помещений, кв.м	площадь помещений СТО, кв.м
подвал	2 559,6	508,2	0,0	0,0	178,2	330,0
1	1 875,9	2 224,1	0,0	574,5	1 309,6	340,0
2	1 782,8	1 740,4	936,8	0,0	803,6	-
3	1 556,0	1 144,0	907,4	0,0	236,6	-
4	1 556,0	2 593,9	1 987,6	0,0	606,3	-
5	1 556,0	2 470,8	2 437,0	0,0	33,8	-
6	1 556,0	2 342,2	2 241,6	0,0	100,6	-
7	2 245,0	426,6	305,4	0,0	121,2	-
Итого	14 687,3	13 450,3	8 815,9	574,5	3 389,9	670,0

Таким образом, суммарная арендопригодная площадь оцениваемого объекта составила 13 450,3 кв.м, что составляет 91,6% от его общей площади.

Учитывая объемно-планировочные решения оцениваемого объекта, наличие отдельных входов части площадей (например, СТО), в настоящих расчетах Оценщики определили рыночные арендные ставки *методом общих корректировок* по функциональному назначению:

- офисные площади,
- офисно-торговые площади,
- складские площади,
- площади для размещения СТО.

Расчет рыночной стоимости арендных ставок был проведен на основе *метода общих корректировок арендных ставок*, основанном на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были сданы или включены в реестр, предназначенный для аренды. Рыночная арендная ставка недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный арендатор за аналогичный по качеству и полезности объект.

Корректировки, подлежащие обязательному учету, подразделяются по группам на:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

II группа – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Последовательные корректировки (I группа):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).

Независимые корректировки:

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Применение метода общих корректировок заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объекту оценки сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами-аналогами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают влияние на цену недвижимости.

При корректировке объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной арендной платы, определенной методом сравнения арендных ставок, принимается на основании анализа скорректированных арендных ставок объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и, которые оказывают влияние на величину арендной платы на недвижимость.

10.1.1 Описание расчета по определению рыночной арендной ставки за пользование офисными помещениями

На первом этапе Оценщик рассчитал рыночную арендную ставку за «базовый» объект – встроенное нежилое помещение офисного назначения, расположенное на 5-м этаже рассматриваемого здания, площадью 80,0 кв.м.

Порядок проведенного расчета:

- выбор объектов-аналогов и их описание,
- выбор единицы сравнения,
- выбор ценообразующих факторов,
- корректировка объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения,
- корректировка объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения,
- определение итогового значения рыночной арендной ставки за 1 кв.м «базового» объекта.

В процессе оценки ставки аренды объектов-аналогов приводятся к ставке аренды «базового» объекта через систему корректировок.

На следующем этапе базовое значение рассчитанной величины арендной ставки было откорректировано на площадь, этаж расположения и определены рыночные арендные ставки за остальные помещения офисного назначения.

Выбор объектов-аналогов

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), «объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, который относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам».

Процесс выбора объектов-аналогов заключается в следующем: из имеющейся базы данных выбираются объекты наиболее близкие по характеристикам к объекту оценки в соответствии со следующим алгоритмом:

- выбираются объекты-аналоги с аналогичным с объектом оценки наиболее эффективным использованием;
- из выбранных на предыдущем этапе объектов-аналогов выбираются объекты наиболее близкие к объекту оценки по местоположению;
- из выбранных на предыдущем этапе объектов-аналогов выбираются объекты наиболее близкие к объекту оценки по значениям ценообразующих факторов объектов-аналогов.

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде предложений по аренде объектов офисного назначения, сравнимых с оцениваемым по функциональному назначению, местоположению и прочим существенным характеристикам объектов недвижимости.

Для целей настоящей оценки была проанализирована информация о ряде предложений по продаже отдельно стоящих зданий административного/смешанного назначения, сравнимых с оцениваемым по функциональному назначению, местоположению и прочим существенным характеристикам объектов недвижимости.

Таблица 10.2. Арендные ставки объектов сравнения в районе расположения базового объекта

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения с НДС, руб./кв.м	Источник информации
1	ул. Петрозаводская, д. 12	132,9	-	814,0	https://theproperty.ru/12516009/
2	Левашовский пр., д. 3	86,4	-	1 100,0	https://theproperty.ru/12815220/
3	ул. М.Разночинная, д. 9	59,7	-	900,0	https://theproperty.ru/13046221/
4	ул. Б.Монетная, д. 16/5	100,7	100 700	1 000,0	https://www.biz-cen.ru/namonetnoy/
5	Левашовский пр., д. 2	63,5	54 000	850,4	https://spb.cian.ru/rent/commercial/207807228/
6	Чкаловский пр., д. 15	63,9	-	700,0	https://www.biz-cen.ru/chkalovskiy_50
7	ул. Всеволода Вишневского, д. 12А	150,0	180 000	1 200,0	https://spb.cian.ru/rent/commercial/219818772/
8	Левашовский пр., д. 15	57,0	62 700	1 100,0	https://spb.cian.ru/rent/commercial/219572562/
9	пр. Медикв, д. 5	35,0	38 500	1 100,0	https://www.biz-cen.ru/karpovka/
Среднее значение				958,0	

Величина арендной ставки за офисные помещения, сопоставимые по местоположению с объектом оценки, находятся в диапазоне 814-1 200 руб./кв. м в месяц с НДС/УСН; как правило, из коммунальных платежей в арендную ставку входят в том числе затраты на электроэнергию. Такой значительный разброс арендных ставок вызван различием в основных ценообразующих факторах: занимаемый этаж, площадь, состояние отделки, наличие видовых характеристик и т.д.

Объекты-аналоги подбирались по следующим критериям:

- тип и назначение – встроенное помещение офисного назначения;
- локальное местоположение, в т.ч. расположение относительно остановок общественного транспорта;
- транспортная доступность;

- тип предлагаемой в аренду площади – арендопригодная;
- площадь – блоки, площадью преимущественно до 100 кв.м;
- характеристика входа – общий;
- качество внутренней отделки – простая;
- уровень инженерной оснащённости – все коммуникации в наличии;
- условия и тип парковки.

Выбор единицы сравнения

Все выбранные объекты-аналоги согласно открыто опубликованным предложениям каренде, в заявленных ставках аренды имеют включенными все коммунальные платежи и НДС (УСН). За единицу сравнения была принята арендная ставка за 1 кв. м в месяц без учета НДС и коммунальных платежей.

Учет величины коммунальных платежей (КП) и НДС

Для выделения коммунальных платежей при необходимости из ставок аренды была использована информация, содержащаяся в вышеуказанном аналитическом исследовании «Анализ состава арендной ставки» В. А. Вольновой, доля коммунальных расходов в величине арендной ставки в городах-миллионниках может составлять от 4% до 7%.³⁸ В настоящих расчетах арендные ставки объектов-аналогов №1, №№3-5 были очищены от коммунальных платежей на 7%.

Таблица 10.3. Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки

№ п/п	Показатель	Значение по 16 городам РФ	Значение по 7 городам-миллионникам
1	Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки по данным аналитических агентств (Москва, С-Петербург)	13 – 21%	-
2	Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа)	10 – 29%	20 – 23%
	<i>в том числе:</i>		
2.1	доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	3 – 8%	4 – 7%
2.2	доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	7 – 20%	11 – 16%

Данные о коммунальных платежах в разрезе приведены ниже в таблице.

Таблица 10.4. Структура коммунальных платежей

№ п/п	Показатель	Значение по 16 городам РФ	Значение по 7 городам-миллионникам
1	Электроэнергия	-	50%
2	Вода и канализация	-	5 – 10%
3	Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжения)	-	40 – 45%

В результате интервью с представителями правообладателей объектов-аналогов было выявлено, что приведенные величины арендных ставок по объектам-аналогам содержат НДС (20%), либо правообладатели объектов-аналогов находятся на упрощенной системе налогообложения (УСН), где помимо основной ставки налогообложения (6%) существует обязательный фиксированный единовременный ежегодный платеж. Данный факт подтвержден устным (по телефону) опросом риелторов или собственников, контакты которых были указаны в предложениях. При этом, Оценщик полагает, что приведенные ставки аренды представляют собой максимальные значения, которые оплатят потенциальные арендаторы вне зависимости от системы

³⁸ <http://www.myshared.ru/slide/136799>

налогообложения. Таким образом, указанные величины арендных ставок были откорректированы (уменьшены) на 20% при условии, что потенциальным правообладателем объекта может быть плательщиком НДС.

Данные о подобранных объектах-аналогах содержатся в нижеприведенной таблице (подробное описание аналогов см. в Приложении к настоящему Отчету). Принт-скрины предложений по аренде приведены в Приложении к настоящему отчету. В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

Таблица 10.5. Характеристики «базового» объекта и объектов-аналогов

Характеристики объектов	"Базовый" объект	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Источник информации	-	https://theproperty.ru/12815220/	https://theproperty.ru/12516009/	https://theproperty.ru/13046221/	https://www.biz-cen.ru/karpovka/	https://www.office.arendator-spb.ru/arenda-ofisa/etrogradskij-raion/object-239885-mira-ulica-dom-3.html
		тел.: +7 962 702 91 77	тел.: +7 931 208 60 34	тел.: +7 931 208 60 34	тел.: 8 812 507 80 29	тел.: +7 931 953 54 40
Передаваемые права	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	сделка	предложение	предложение
Дата сделки / предложения	01.10.2019	Октябрь 2019				
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное	офисное
Местоположение, в т.ч.:	г. Санкт-Петербург, Левашовский пр., д. 12, лит. А	г. Санкт-Петербург, Левашовский пр., д. 3	г. Санкт-Петербург, ул. Петрозаводская, д. 12	г. Санкт-Петербург, ул. М.Разночинная, д. 9	г. Санкт-Петербург, пр. Медиков, д. 5	г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 3
	район <i>Петроградский</i>	<i>Петроградский</i>	<i>Петроградский</i>	<i>Петроградский</i>	<i>Петроградский</i>	<i>Петроградский</i>
ближайшая станция метрополитена	"Чкаловская"	"Чкаловская"	"Чкаловская"	"Чкаловская"	"Петроградская"	"Горьковская"
удаленность от ближайшей станции метрополитена, м ³⁹	800	860	410	450	560	690
удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта, м ⁴⁰	200	85	400	190	100	200
Тип предлагаемой в аренду площади	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная
Общая площадь, кв.м	80,0	86,4	132,9	59,7	63,0	102,2
Этаж расположения	5	2	2	4	2	3
Качество внутренней отделки	простая	простая	простая	простая	простая	простая
Тип входа	общий с улицы	общий с улицы	общий с улицы	общий с улицы	общий с улицы	общий с улицы
Инженерные коммуникации	все в полном объеме	все в полном объеме	все в полном объеме	все в полном объеме	все в полном объеме	все в полном объеме

³⁹ По данным <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg>

⁴⁰ По данным <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg>

Характеристики объектов	"Базовый" объект	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
электроснабжение	есть	есть	есть	есть	есть	есть
водоснабжение / канализация	есть	есть	есть	есть	есть	есть
отопление	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Условия и тип парковки	стихийная (на прилегающей территории), 20 м/м во дворе (дополнительная плата)	стихийная (на прилегающей территории)	стихийная (на прилегающей территории)	стихийная (на прилегающей территории)	стихийная (на прилегающей территории)	стихийная (на прилегающей территории)
Арендная плата согласно источнику информации	?	-	-	-	-	81 760,0
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		1 100,0	814,0	900,0	1 100,0	800,00
Состав арендной платы:						
<i>НДС / УСН</i>	?	<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>
<i>коммунальные платежи</i>		<i>коммунальные платежи включены в арендную ставку</i>	<i>коммунальные платежи оплачиваются дополнительно по приборам учета</i>	<i>коммунальные платежи включены в арендную ставку</i>	<i>коммунальные платежи включены в арендную ставку</i>	<i>коммунальные платежи включены в арендную ставку</i>
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС, но без учета коммунальных платежей (КП)		1 023,00	814,00	837,00	1 023,00	744,00
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц без учета НДС и КП		852,50	678,33	697,50	852,50	620,00

Далее арендные ставки объектов-аналогов корректировались на отличия от «базового» объекта. Проведенные корректировки выполнены на основе анализа рыночной информации о предложениях аналогичных объектов недвижимости.

Описание проведенных корректировок

По первой группе элементов сравнения корректировки должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная арендная ставка).

Последовательные корректировки (корректировки по I группе элементов сравнения)

Корректировка на передаваемые права

Для всех объектов-аналогов в качестве предмета сделки выступало право пользования (аренда). Так как в случае «базового» объекта также предполагается передача права пользования, корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

Корректировка на условия финансирования

Условия сделки по объектам-аналогам - типичные для рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга.

Корректировка на условия сдачи в аренду

Условия аренды по объектам-аналогам - типичные для рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга: объекты-аналоги сдаются в аренду правообладателями или через их представителей (агентства недвижимости и фирмы-брокеры). Корректировка не проводилась.

Корректировка на условия рынка (изменение арендных ставок за период между датами сделки и оценки, скидка к ценам предложений)

Корректировка на изменение величины арендных ставок за период между датами предложений и оценки определяется на основе данных о динамике показателей арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. Поскольку все объекты-аналоги являются актуальными на дату оценки, корректировка на время продажи не проводилась.

Корректировка к ценам предложений определялась на основе информации о средних различиях в величинах предложений и реальных сделок (скидка на торг).

Величина скидки на торг определена в соответствии аналитическими данными, отраженными в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №24, 2019 г., составленный ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича. Согласно данному Справочнику, скидка на торг при аренде офисной недвижимости, расположенной в Санкт-Петербурге, может составлять 5-7%.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4

Таким образом, к арендным ставкам объектов-аналогов была применена корректировка в сторону снижения в размере 6,0% (среднее значение скидки на торг из приведенного выше

источника информации). Использованный размер скидки на торг подтверждается рыночными данными.

В результате проведенного анализа была проведена одна последовательная корректировка (на уторгование) и определена базовая скорректированная ставка аренды для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

Независимые корректировки (корректировки по II группе элементов сравнения)

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы как для оцениваемого объекта недвижимости, так и для объектов-аналогов, в т.ч.:

- тип и функциональное назначение: все отобранные объекты-аналоги, как и «базовый» объект, являются встроенными нежилыми помещениями офисного назначения;
- характеристику входа: все объекты-аналоги, как и «базовый» объект, имеют общий с другими помещениями вход;
- этаж расположения: все объекты-аналоги, как и «базовый» объект, расположены на так называемых «средних» этажах;
- качество внутренней отделки: качество внутренней отделки представленных объектов-аналогов, как и «базового» объекта, можно охарактеризовать как «простая» (градиацию состояния см. ранее по тексту отчета);
- уровень инженерной оснащенности: все объекты-аналоги, как и «базовый» объект, полностью инженерно обеспечены;
- условия парковки: представленные объекты-аналоги, как и «базовый» объект имеют одинаковые условия парковки (на прилегающей территории, тип парковки - стихийная).

При определении величин корректировок были использованы результаты аналитических данных, основанных преимущественно на данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, составленного под редакцией к.н.т. Л.А. Лейфера с использованием мультипликативной модели для проведения расчета.

Корректировка по каждому ценообразующему фактору рассчитана следующим образом:

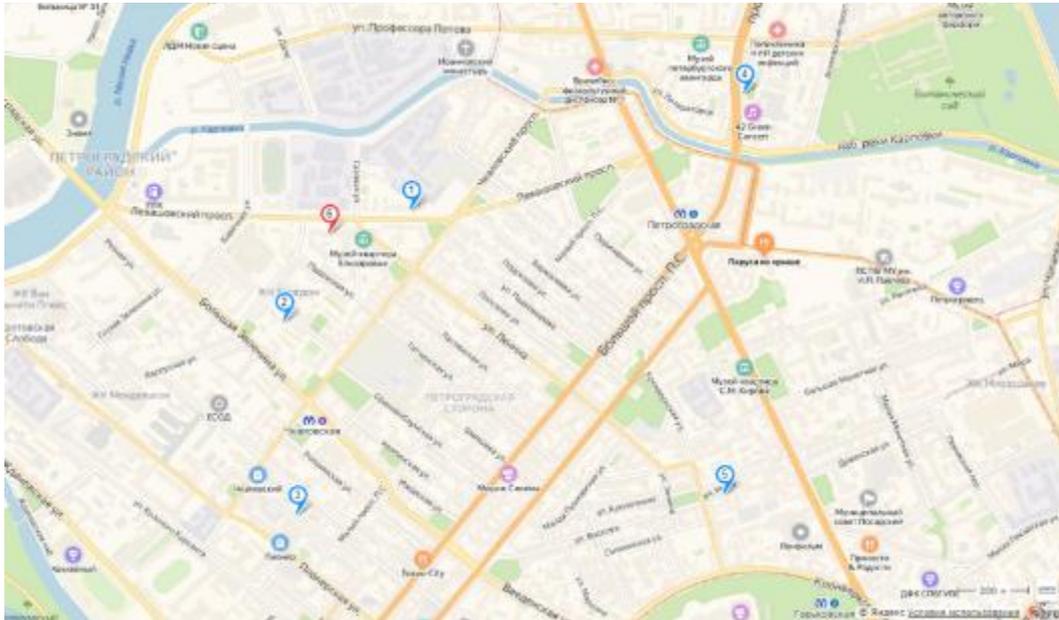
$$\text{Корректировка} = (K_{\text{«базового» объекта}} / K_{\text{объекта-аналога}} - 1) * 100\%$$

Корректировка на местоположение в пределах города

В данной работе под «местоположением» Оценщик понимает совокупность характеристик, а именно: локальное местоположение в границах города, транспортную доступность объекта, удаленность от ближайших станций метрополитена, характер окружающей застройки, перспективы развития территории и т.д.

Ниже приведена карта взаимного расположения «базового» объекта и объектов-аналогов.⁴¹ Нумерация объектов-аналогов на карте соответствует нумерации в таблицах. Метка «№6» относится к «базовому» объекту, метки «№...» относятся к объектам-аналогам в соответствии с нумерацией используемых объектов-аналогов из вышеприведенной таблицы.

⁴¹ <https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Afad3bbb162f1e9914df1115c9193c7eaa2bc96855911583e68686d3043d2842f&source=constructorLink>



Карта 4. Карта расположения «базового» объекта (метка №6) и объектов-аналогов (метки №№1-5)

Все объекты-аналоги, как «базовый» объект, расположены в Петроградском административном районе Санкт-Петербурга. Но не все представленные объекты-аналоги имеют схожее местоположение с оцениваемым «базовым» объектом (в частности удаленность от ближайших остановок общественного транспорта и, соответственно затрачиваемом времени, поэтому есть необходимость провести корректировку на местоположение.

Оценщик проанализировал их расположение на удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта. Близость к остановкам общественного транспорта характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения клиентами, не имеющими личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем, за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта.

Для определения коэффициента был использован вышеуказанный Справочник под редакцией к.т.н. Л.А.Лейфера (см. стр. 152, таб. 64).

Таблица 10.6. Корректирующие коэффициенты

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,09	1,23
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,17	1,09	1,24

«Базовому» объекту, как и объектам-аналогам №3 и №5, присвоен коэффициент 1,17 – среднее значение расширенного интервала, как объектам, находящимся в пределах 151-300 м от ближайших остановок общественного транспорта.

Объектам-аналогам №1 и №4, расположенным в пределах 150 м от ближайших остановок общественного транспорта, был присвоен коэффициент 1,24 – верхняя граница интервала. Объекту-аналогу №2, расположенному на удалении от ближайшей остановки общественного транспорта на расстоянии 400 м, присвоен коэффициент 1,09 (нижняя граница диапазона).

Корректировка на площадь

При заключении договора аренды объектов большей площади, арендодатели готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

Для определения величины коэффициентов на площадь были использованы данные вышеуказанного Справочника (см. стр. 199, рис. 60).

Зависимость удельной цены от площади объекта торгово-офисного назначения рассчитывается по формуле:

$$y=1,2633 *S^{-0,136},$$

где: S – площадь объекта.

Расчет итоговой мультипликативной корректировки

Согласно вышеуказанному справочнику под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера, в случае, если аналог корректируется по двум и более параметрам сравнения, рассчитывается мультипликативный коэффициент по второй группе ценообразующих факторов путем их перемножения.

Итоговая мультипликативная корректировка по второй группе элементов сравнения была применена к арендным ставкам объектов-аналогов.

Величина арендной ставки за офисные площади «базового» объекта получена как среднее значение арендных ставок объектов-аналогов, откорректированных после проведения корректировок по первой группе сравнения.

Учитывая то обстоятельство, что все коэффициенты были приведены на основании общедоступной информации, можно сделать вывод о том, что полученные откорректированные значения арендных ставок являются достоверными.

Результаты расчета арендной ставки за пользование «базовым» объектом офисного назначения методом общих корректировок и проведенные корректировки приведены ниже в таблице.

Таблица 10.7. Результаты расчета арендной ставки за «базовый» объект офисного назначения

Характеристики объектов	"Базовый" объект	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Корректировки по первой группе сравнения						
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС, но без учета коммунальных платежей (КП)		852,50	678,33	697,50	852,50	620,00
Условия рынка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%	-7,0%
Скорректированная по 1-ой группе рыночная арендная плата, руб. / кв. м в месяц без учета НДС и КП		801,0	638,0	656,0	801,0	583,0
Корректировки по второй группе сравнения						
Местоположение, в т.ч.:	г. Санкт-Петербург, Левашовский пр., д. 12	г. Санкт-Петербург, Левашовский пр., д. 3	г. Санкт-Петербург, ул. Петрозаводская, д. 12	г. Санкт-Петербург, ул. М.Разночинная, д. 9	г. Санкт-Петербург, пр. Медиков, д. 5	г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 3
удаленность от ближайшей остановки общественного транспорта, м	200	85	400	190	100	200
Коэффициент	1,17	1,24	1,09	1,17	1,24	1,17
Корректировка	-	0,94	1,07	1,00	0,94	1,00
Общая площадь, кв.м	80,0	86,4	132,9	59,7	63,0	102,2
Коэффициент (формула $y=1,2633 \cdot x^{-0,06}$)	0,971	0,967	0,942	0,988	0,985	0,957
Корректировка	-	1,005	1,031	0,983	0,986	1,015
Итоговая мультипликативная корректировка по второй группе элементов сравнения		0,948	1,107	0,983	0,930	1,015
Скорректированная по 2-ой группе элементов сравнения арендная ставка, руб./кв. м в месяц без учета НДС и КП		759,3	706,0	644,6	745,0	591,6
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц без учета НДС и КП (округленно)						689,0
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в год без учета НДС и КП (округленно)						8 268,0

стандартное отклонение 70,39

коэффициент вариации⁴² 10%

Таким образом, величина рыночной арендной ставки за «базовый» объект - встроенное нежилое помещение офисного назначения составила (округленно) без учета НДС и коммунальных платежей 689,0 руб. за кв. м в месяц или 8 268,0 руб. в год.

⁴² При решении практических задач при оценке недвижимости рекомендуется не применять расчеты, коэффициент вариации в которых превышает 33%. Коэффициент вариации меньше 33%, что свидетельствует о допустимом качестве расчёта

10.1.2 Описание расчета по определению рыночной арендной ставки за пользование складскими помещениями

На первом этапе Оценщик рассчитал рыночную арендную ставку за «базовый» объект – встроенное нежилое помещение складского назначения, расположенное на 1-м этаже рассматриваемого здания, на примере пом. 6-Н (ч.п. №11-15, №№17-23), площадью 208,3 кв.м. Затем путем проведения корректировок на площадь, этаж были рассчитаны рыночные арендные ставки за остальные помещения складского назначения.

Выбор объектов-аналогов

В настоящем Отчете Оценщики определяли рыночную арендную ставку для складских площадей, расположенных в Петроградском районе Санкт-Петербурга на базе метода общих корректировок. Порядок выбора объектов-аналогов и проведенного расчета приведен ранее по тексту отчета.

В процессе оценки ставки аренды объектов-аналогов приводятся к ставке аренды «базового» объекта через систему корректировок.

Таблица 10.8. Арендные ставки объектов сравнения в районе расположения базового объекта

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения с НДС, руб./кв.м	Источник информации
1	ул. Б. Разночинная	385,0	-	450,0	https://theproperty.ru/13165631/
2	ул. Б. Разночинная, д. 24	385,0	173 350	450,3	https://spb.cian.ru/rent/commercial/209196463/
3	ул. Б.Монетная, д. 16, к. 1	204,85	92 250	450,3	https://spb.cian.ru/rent/commercial/196545905/
4	ул. П.Попова, д. 36	760,0	380 000	500,0	https://spb.cian.ru/rent/commercial/205041129/
5	ул. Пионерская, д. 53	430,0	193 500	450,0	https://www.biz-cen.ru/pionerskaya_53/
6	ул. Мира, д. 3	295,9	-	450,0	https://www.beboss.ru/kn/spb/2823628
7	Малый пр. П.С., д. 4	525,9	226 137	430,0	https://www.biz-cen.ru/zavod_navigator/
8	Чкаловский пр., д. 15	423,6	190 620	450,0	https://www.biz-cen.ru/pechatniy/
Среднее значение				453,8	

Объекты-аналоги подбирались по следующим критериям:

- тип и назначение – встроенное помещение складского назначения;
- локальное местоположение, в т.ч. расположение относительно районов города;
- характеристика входа – общий (через проходную);
- класс качества площадей;
- наличие грузоподъемных механизмов;
- внутренняя высота;
- уровень инженерной оснащённости – все коммуникации в наличии;
- условия проведения погрузо-разгрузочных работ.

Выбор единицы сравнения

Все выбранные объекты-аналоги, согласно открыто опубликованным предложениям к аренде, в заявленных ставках аренды имеют включенными все коммунальные платежи и НДС (УСН). За единицу сравнения была принята арендная ставка за 1 кв. м в месяц без учета НДС и коммунальных платежей.

В арендные ставки всех объектов-аналогов включены коммунальные платежи. Для выделения величины КП из ставок аренды представленных объектов-аналогов была использована информация, содержащаяся в «Справочнике оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», составленного под редакцией к.т.н. Л.А.Лейфера.

Таблица 10.9. Состав арендной ставки объектов производственно-складского назначения

Таблица 161

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,12	1,26

Согласно приведенному источнику, доля коммунальных расходов в величине арендной ставки для объектов производственно-складского назначения составляет от 12% до 26% (среднее значение – 19%). Таким образом, расчетное значение величины коммунальных платежей в арендной ставке составляет 16% (=1,0/1,19 - 1). В результате чего в данном расчете арендные ставки всех объектов-аналогов были очищены от коммунальных платежей на 16%.

В результате интервью с представителями правообладателей объектов-аналогов было выявлено, что приведенные величины арендных ставок по объектам-аналогам содержат НДС (20%), либо правообладатели объектов-аналогов находятся на упрощенной системе налогообложения (УСН), где помимо основной ставки налогообложения (6%) существует обязательный фиксированный единовременный ежегодный платеж. Данный факт подтвержден устным (по телефону) опросом риелторов или собственников, контакты которых были указаны в предложениях. При этом, Оценщики полагают, что приведенные ставки аренды представляют собой максимальные значения, которые оплатят потенциальные арендаторы вне зависимости от системы налогообложения. Таким образом, указанные величины арендных ставок были откорректированы (уменьшены) на 20% при условии, что потенциальным правообладателем объекта может быть плательщиком НДС.

Данные о подобранных объектах-аналогах содержатся в нижеприведенной таблице (подробное описание аналогов см. в Приложении к настоящему Отчету). Принт-скрины предложений по аренде складской недвижимости приведены в Приложении к настоящему отчету. В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщики принимали во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

Таблица 10.10. Характеристики «базового» объекта и объектов-аналогов

Характеристики объектов	"Базовый" объект	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Источник информации	-	https://www.biz-cen.ru/zavod_navigator/	https://www.biz-cen.ru/pechatniy/	https://www.beboss.ru/kn/spb/2823628	https://spb.cian.ru/rent/commercial/196545905/	https://www.biz-cen.ru/pionerskaya_53/
		тел.: +7 931 258 48 53	тел.: 8 812 507 80 29	тел.: 8 812 665 01 01	тел.: +7 981 761 40 71	тел.: 8 812 507 80 29
Передаваемые права	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	сделка	предложение	предложение
Дата сделки / предложения	01.10.2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение
Назначение	складское	складское	складское	складское	складское	складское
Местоположение, в т.ч.:	г. Санкт-Петербург, Левашовский пр., д. 12	г. Санкт-Петербург, Малый пр. П.С., д. 4	г. Санкт-Петербург, Чкаловский пр., д. 15	г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 3	г. Санкт-Петербург, ул. Б.Монетная, д. 16, корп. 1	г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 53
	район <i>Петроградский</i>	район <i>Петроградский</i>	район <i>Петроградский</i>	район <i>Петроградский</i>	район <i>Петроградский</i>	район <i>Петроградский</i>
локальное местоположение	центр административных районов города	центр административных районов города	центр административных районов города	центр административных районов города	центр административных районов города	центр административных районов города
ближайшая станция метрополитена	"Чкаловская"	"Спортивная"	"Чкаловская"	"Горьковская"	"Петроградская"	"Чкаловская"
удаленность от ближайшей станции метрополитена, м ⁴³	800	430	360	690	730	750
Тип сдаваемой площади	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная	арендопригодная
Общая площадь, кв.м	208,3	431,2	423,6	295,90	204,85	430,0
Этаж расположения	1	1	1	5 (лифт)	1	2 (лифт)
Материал стен ОКС	кирпич (капитальное)	кирпич (капитальное)	кирпич (капитальное)	кирпич (капитальное)	кирпич (капитальное)	кирпич (капитальное)

⁴³ По данным <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg>

Характеристики объектов	"Базовый" объект	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Класс качества (характеристика качества)⁴⁴	С (простая - капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей)	С (Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей)	С (Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей)	С (Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей)	С (Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей)	С (Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей)
Условия доступа, тип входа	свободный / общий	свободный / общий	свободный / общий	свободный / общий	свободный / общий	свободный / общий
Инженерные коммуникации	все в полном объеме	все в полном объеме	все в полном объеме	все в полном объеме	все в полном объеме	все в полном объеме
Наличие ГПМ	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Внутренняя высота, м	3,0	3,5	3,5	около 2,5	4,0	3,5
Условия доступа, проведения ПРР	свободный, на прилегающей территории	свободный, на прилегающей территории	свободный, на прилегающей территории	свободный, на прилегающей территории	свободный, на прилегающей территории	свободный, на прилегающей территории
Арендная плата согласно источнику информации	?	185 416,0	190 620,0	133 155,0	92 250,0	193 500,0
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		430,0	450,0	450,0	450,3	450,0
Состав арендной платы:						
	<i>НДС / УСН</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>
	<i>коммунальные платежи</i>	<i>коммунальные платежи включены в арендную ставку</i>				
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС, но без учета коммунальных платежей (КП)	?	361,3	378,2	378,2	378,4	378,2
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц без учета НДС и КП		301,1	315,1	315,1	315,4	315,1

⁴⁴ По данным <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1978-na-klass-kachestva-skladskikh-i-proizvodstvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-popravki-korrektirovki-na-01-10-019-goda>

Далее арендные ставки объектов-аналогов корректировались на отличия от «базового» объекта. Проведенные корректировки выполнены на основе анализа рыночной информации о предложениях аналогичных объектов недвижимости.

Описание проведенных корректировок

По первой группе элементов сравнения корректировки должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная арендная ставка).

Последовательные корректировки (корректировки по I группе элементов сравнения)

Корректировка на передаваемые права

Для всех объектов-аналогов в качестве предмета сделки выступало право пользования (аренда). Так как в случае «базового» объекта также предполагается передача права пользования, корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

Корректировка на условия финансирования

Условия сделки по объектам-аналогам - типичные для рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия сдачи в аренду

Условия аренды по объектам-аналогам - типичные для рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга: объекты-аналоги сдаются в аренду правообладателями или через их представителей (агентства недвижимости и фирмы-брокеры). Корректировка не проводилась.

Корректировка на условия рынка (изменение арендных ставок за период между датами сделки и оценки, скидка к ценам предложений)

Корректировка на изменение величины арендных ставок за период между датами предложений и оценки определяется на основе данных о динамике показателей арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. Поскольку все объекты-аналоги являются актуальными на дату оценки, корректировка на время продажи не проводилась.

Корректировка к ценам предложений определялась на основе информации о средних различиях в величинах предложений и реальных сделок (скидка на торг).

Величина скидки на торг определена в соответствии аналитическими данными, отраженными в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №24, 2019 г., ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича. Согласно данному Справочнику, скидка на торг при аренде производственно-складской недвижимости, расположенной в Санкт-Петербурге, может составлять 6-8%.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10,5)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4

Таким образом, к арендным ставкам объектов-аналогов была применена корректировка в сторону снижения в размере 7,0% (среднее значение скидки на торг из приведенного выше

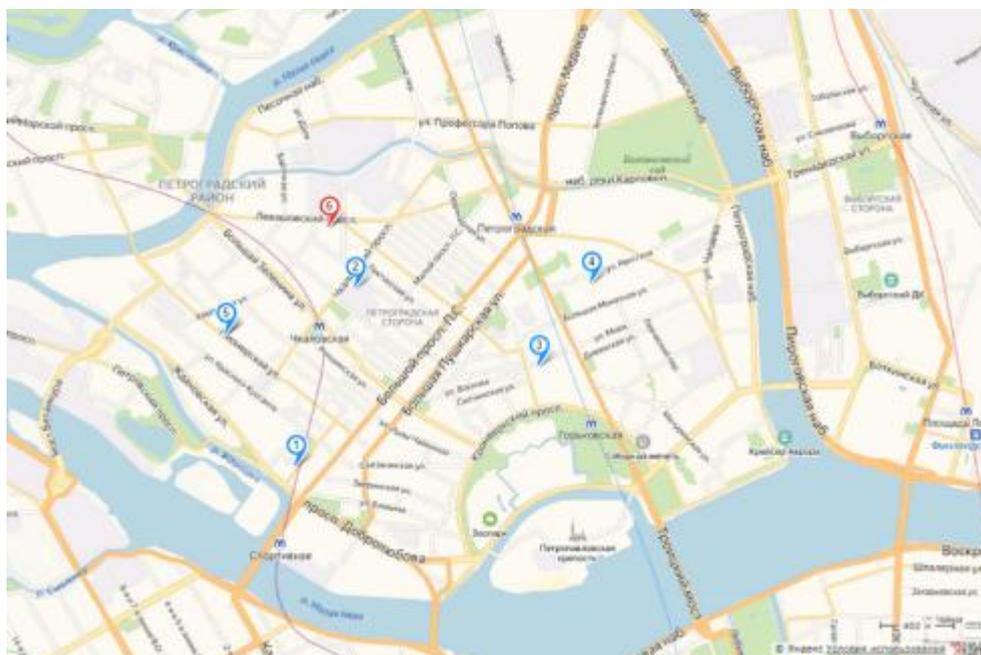
источника информации). Использованный размер скидки на торг подтверждается рыночными данными.

В результате проведенного анализа была проведена одна последовательная корректировка (на уторгование) и определена базовая скорректированная ставка аренды для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

Независимые корректировки (корректировки по II группе элементов сравнения)

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы как для оцениваемого объекта недвижимости, так и для объектов-аналогов, в т.ч.:

- тип и функциональное назначение: все отобранные объекты-аналоги, как и «базовый» объект, являются встроенными нежилыми помещениями складского назначения;
- местоположение (в т.ч.: локальное местоположение в границах города, транспортную доступность объекта, удаленность от основных транспортных магистралей, развитость инженерной инфраструктуры). Ниже приведена карта взаимного расположения «базового» объекта и объектов-аналогов.⁴⁵ Нумерация объектов-аналогов на карте соответствует нумерации в таблицах. Метка «№6» относится к «базовому» объекту, метки «№...» относятся к объектам-аналогам в соответствии с нумерацией используемых объектов-аналогов из вышеприведенной таблицы.



Карта 5. Карта расположения «базового» объекта (метка №6) и объектов-аналогов (метки №№1-5)

Все объекты-аналоги, как и «базовый» объект, расположены в районах с развитой инженерной инфраструктурой и относительной близостью к основным транспортным магистралям рассматриваемого района;

- характеристику входа: все объекты-аналоги, как и «базовый» объект, имеют общий (через проходную) с другими помещениями вход;
- класс качества: характеристика качества представленных объектов-аналогов, как и «базового» объекта, относится к низкоклассным объектам производственно-складского назначения (класс «С»), градацию состояния см. ранее по тексту отчета;
- уровень инженерной оснащенности: все представленные объекты-аналоги, как и «базовый» объект, полностью инженерно обеспечены;

⁴⁵ <https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3Ae754efa4a24f7ae45dddf571029d40e954433eebccc18d6c5d8bda1bcc822d0&source=constructorLink>

- наличие грузо-подъемных механизмов (ГПМ): представленные объекты-аналоги, как и «базовый» объект, не оснащены ГПМ;
- условия доступа, проведения погрузо-разгрузочных работ: представленные объекты-аналоги, как и «базовый» объект имеют одинаковые условия доступа (свободный) и проведения погрузо-разгрузочных работ (на прилегающей территории).

При определении величин корректировок были использованы результаты аналитических данных, основанных преимущественно на данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, составленного под редакцией к.н.т. Л.А. Лейфера, с использованием мультипликативной модели для проведения расчета.

Корректировка по каждому ценообразующему фактору (за исключением корректировки на площадь) рассчитана следующим образом:

$$\text{Корректировка} = (K_{\text{«базового» объекта}} / K_{\text{объекта-аналога}} - 1) * 100\%$$

Корректировка на площадь

При заключении договора аренды объектов большей площади, арендодатели готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

Для определения размера корректировки на площадь были использованы данные Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода под редакцией кандидата технических наук Л.А. Лейфера, в котором приведены результаты обработки индивидуальных экспертных оценок (см. стр. 175, таб. 76).

Таблица 76

Площадь, кв.м		г. Санкт-Петербург					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,10	1,16	1,32	1,44	1,48
	300-500	0,91	1,00	1,06	1,21	1,31	1,35
	500-1000	0,86	0,94	1,00	1,14	1,24	1,27
	1000-5000	0,76	0,83	0,88	1,00	1,09	1,12
	5000-10000	0,70	0,76	0,81	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,74	0,79	0,89	0,97	1,00

Корректировка была рассчитана следующим образом:

$$\text{Корректировка} = K_{\text{объекта-аналога}} - K_{\text{«базового» объекта}}$$

Корректировка на этаж расположения

Первый этаж является наиболее предпочтительным для расположения коммерческих объектов. Согласно принятым в начале раздела допущениям рассчитывается рыночная арендная ставка за площади, расположенные на 1-м этаже рассматриваемого здания.

Для определения коэффициентов были использованы данные экспертного опроса, составленного по состоянию на 01.10.2019 г., представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт», основанной на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей).⁴⁶

⁴⁶ По данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhivosti/1977-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	0,89
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,07	1,02
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,95	0,93
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,99	0,94
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,94	0,89

Коэффициент этажа для площадей, расположенных на 1-м этаже, принят за 1,0. Коэффициент этажа для остальных площадей, расположенных на разных этажах, принят на среднем уровне приведенных диапазонов.

Корректировка на внутреннюю высоту

Внутренняя высота является важным ценообразующим фактором на рынке производственно-складской недвижимости. Корректировка на внутреннюю высоту определена на основании данных представленных в вышеуказанном Справочнике под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера (см. стр. 212, таб. 111).

Таблица 10.11. Корректирующие коэффициенты

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,89	0,93

Корректирующий коэффициент внутренней высоты «базового» объекта (3,0 м) и объектов-аналогов №1, №2, №4 и №5 принят на уровне 0,91 (среднее значение).

Корректирующий коэффициент внутренней высоты для объекта-аналога №3 (около 2,5 м) рассчитан с учетом понижения на 10% к среднему значению корректирующих коэффициентов - на уровне 0,82 (= 0,91 * 0,9).

Расчет итоговой мультипликативной корректировки

Согласно вышеуказанному справочнику под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера, в случае, если аналог корректируется по двум и более параметрам сравнения, рассчитывается мультипликативный коэффициент по второй группе ценообразующих факторов путем их перемножения.

Величина арендной ставки за складские площади «базового» объекта получена как среднее значение арендных ставок объектов-аналогов, откорректированных после проведения корректировок по первой группе сравнения.

Учитывая то обстоятельство, что все корректировки были проведены на основании общедоступной информации, можно сделать вывод о том, что полученные откорректированные значения являются достоверными. Результаты расчета арендной ставки за пользование «базовым» объектом складского назначения методом общих корректировок и проведенные корректировки приведены ниже в таблице.

Таблица 10.12. Результаты расчета арендной ставки за «базовый» объект складского назначения

Характеристики объектов	"Базовый" объект	Объекты-аналоги				
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5
Корректировки по первой группе сравнения						
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС, но без учета коммунальных платежей (КП)		301,12	315,13	315,13	315,36	315,13
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная по 1-ой группе рыночная арендная плата, руб. / кв. м в месяц без учета НДС и КП		280,0	293,0	293,0	293,0	293,0
Корректировки по второй группе сравнения						
Общая площадь, кв.м	208,3	431,2	423,6	295,9	204,85	430,0
Коэффициент (матрица)	1,00	1,10	1,10	1,00	1,10	1,10
Корректировка	-	1,10	1,10	1,00	1,10	1,10
Этаж расположения	1	1	1	5 (лифт)	1	2 (лифт)
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,89	1,00	0,94
Корректировка	-	1,00	1,00	1,12	1,00	1,06
Внутренняя высота, м	3,0	3,5	3,5	около 2,5	4,0	3,5
Коэффициент	0,91	0,91	0,91	0,82	0,91	0,91
Корректировка	-	1,00	1,00	1,11	1,00	1,00
Итоговая мультипликативная корректировка по второй группе элементов сравнения		1,100	1,100	1,248	1,100	1,170
Скорректированная по 2-ой группе элементов сравнения арендная ставка, руб./кв. м в месяц без учета НДС и КП		308,0	322,3	365,8	322,3	342,9
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц без учета НДС и КП (округленно)						332,0
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в год без учета НДС и КП (округленно)						3 984,0
					стандартное отклонение	22,49
					коэффициент вариации ⁴⁷	7%

Таким образом, величина рыночной арендной ставки за «базовый» объект - встроенное нежилое помещение складского назначения составила (округленно) без учета НДС и коммунальных платежей 332,0 руб. за кв. м в месяц или 3 984,0 руб. за кв. м в год.

⁴⁷ При решении практических задач при оценке недвижимости рекомендуется не применять расчеты, коэффициент вариации в которых превышает 33%. Коэффициент вариации меньше 33%, что свидетельствует о допустимом качестве расчёта

10.1.3 Описание расчета по определению рыночной арендной ставки за пользование помещениями СТО

Выбор объектов-аналогов

В настоящем Отчете Оценщики определяли рыночную арендную ставку для площадей, отведенных под СТО на базе метода общих корректировок. Порядок выбора объектов-аналогов и проведенного расчета приведен ранее по тексту отчета.

В процессе оценки ставки аренды объектов-аналогов приводятся к ставке аренды оцениваемых площадей через систему корректировок.

Таблица 10.13. Арендные ставки объектов сравнения

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Цена предложения, руб. с НДС	Цена предложения с НДС, руб./кв.м	Источник информации
1	ул. П. Попова, д. 36	324,0	180 144	556,0	https://spb.cian.ru/rent/commercial/207297936/
2	ул. Савушкина, д. 89	750,0	450 000	600,0	https://realty.yandex.ru/offer/3654578721720479232/
3	ул. Уральская, д. 14В	110,0	59 000	536,4	https://realty.yandex.ru/offer/2232383091815879425/
4	Полюстровский пр., д. 59И	162,0	115 020	710,0	https://spb.cian.ru/rent/commercial/218889695/
5	пр. О.обороны, д. 261/3	160,0	115 000	718,8	https://rosrealty.ru/sankt-peterburg/kommercheskaja/496922
6	наб. Обводного к-ла, д. 150, лит. Р	180,0	120 060	667,0	https://spb.cian.ru/rent/commercial/215195283/
7	ул. Потапова, д. 2	150,0	-	650,0	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pod_avtoservissto_150_m_1802090918
8	ул. Ванеева, д. 10	216,0	-	550,0	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pod_avtoservissto_216_m_1802437596
9	ул. Печатника Григорьева, д. 12	250,0	-	700,0	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservisparkovka_proizvodstvoofis-sklad_250_m_1348721011
10	ул. Бухарестская, д. 6	227,0	204 300	900,0	https://www.emls.ru/fullinfo/5/808171.html
Среднее значение				658,8	

Объекты-аналоги подбирались по следующим критериям:

- тип и назначение – встроенное помещение, предназначенное для размещения СТО;
- локальное местоположение - расположение относительно районов города;
- площадь – преимущественно более 150 кв. м;
- условия доступа, тип входа – свободный, отдельный;
- класс качества площадей;
- уровень инженерной оснащённости.

Выбор единицы сравнения

Все выбранные объекты-аналоги, согласно открыто опубликованным предложениям к аренде, представлены без учета коммунальных платежей, которые оплачиваются дополнительно по приборам учета в зависимости от объема потребляемых услуг. За единицу сравнения была принята арендная ставка за 1 кв. м в месяц без учета НДС и коммунальных платежей.

Учет величины НДС

В результате интервью с представителями правообладателей объектов-аналогов было выявлено, что приведенные величины арендных ставок по объектам-аналогам содержат НДС (20%), либо правообладатели объектов-аналогов находятся на упрощенной системе налогообложения (УСН), где помимо основной ставки налогообложения (6%) существует обязательный фиксированный единоразовый ежегодный платеж. Данный факт подтвержден устным (по телефону) опросом риелторов или собственников, контакты которых были указаны в предложениях. При этом,

Оценщики полагают, что приведенные ставки аренды представляют собой максимальные значения, которые оплатят потенциальные арендаторы вне зависимости от системы налогообложения. Таким образом, указанные величины арендных ставок были откорректированы (уменьшены) на 20% при условии, что потенциальным правообладателем объекта может быть плательщиком НДС.

Данные о подобранных объектах-аналогах содержатся в нижеприведенной таблице (подробное описание аналогов см. в Приложении к настоящему Отчету). Принт-скрины предложений по аренде складской недвижимости приведены в Приложении к настоящему отчету. В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщики принимали во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

Таблица 10.14. Характеристики оцениваемого объекта и объектов-аналогов

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Источник информации	-	https://realty.yandex.ru/offer/365457872172047923/2/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/218889695/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/215195283/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pod_avtoservissto_150_m_1802_090918	https://www.emls.ru/fullinfo/5/808171.html	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservispar_kovkaproizvodstvoofis-sklad_250_m_1348721011
		тел.: +7 911 945 94 06	тел.: +7 812 467 30 44	тел.: +7 812 467 30 44	тел.: +7 984 888 52 12	тел.: +7 981 761 31 28	тел.: +7 952 355 54 85
Передаваемые права	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)	право пользования (аренда)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	сделка	предложение	предложение
Дата сделки / предложения	01.10.2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019	Октябрь 2019
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение	встроенное нежилое помещение
Назначение	СТО / автосервис	СТО / автосервис	СТО / автосервис	СТО / автосервис	СТО / автосервис	СТО / автосервис	СТО / автосервис
Местоположение, в т.ч.:	г. Санкт-Петербург, Левашовский пр., д. 12, лит. А	г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 89	г. Санкт-Петербург, Полюстровский пр., д. 59Й	г. Санкт-Петербург, наб. Обводного к-ла, д. 150, лит. Р	г. Санкт-Петербург, ул. Потапова, д. 2	г. Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 6	г. Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, д. 12
	район <i>Петроградский</i>	<i>Приморский</i>	<i>Калининский</i>	<i>Адмиралтейский</i>	<i>Красногвардейский</i>	<i>Фрунзенский</i>	<i>Центральный</i>
локальное местоположение	центр административных районов города	район крупных автомагистралей города	локальная промышленная зона	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	центр административных районов города
Общая площадь, кв.м	670,0	750,0	162,0	180,0	150,0	227,0	250,0
Этаж расположения	подвал - 330 кв. м, 1 эт. - 340 кв.м	1	1	1	1	1	1
Материал стен ОКС	кирпич (капитальное)	ж/бетонные панели (капитальное, КС-4)	ж/бетонные панели (капитальное, КС-4)	кирпич (капитальное)	кирпич (капитальное)	кирпич (капитальное)	кирпич (капитальное)
Внутренняя высота	2,5 - 2,8	6,0	4,0 - 6,0	3,5 - 4,0	4,0 - 6,0	5,0	3,5
Условия доступа, тип входа	свободный / отдельный	свободный / отдельный	свободный / отдельный	свободный / отдельный	свободный / отдельный	свободный / отдельный	через проходную
Инженерные коммуникации	все в полном объеме	все в полном объеме	все в полном объеме	все в полном объеме	все в полном объеме	все в полном объеме	все в полном объеме
Условия подъезда, парковки	хорошие, на прилегающей территории	хорошие, на прилегающей территории	хорошие, на прилегающей территории	хорошие, на прилегающей территории	хорошие, на прилегающей территории	хорошие, на прилегающей территории	хорошие, на прилегающей территории

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги						
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6	
Класс качества (характеристика качества)	С (Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей)	С (Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей)	С (Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей)	С (Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей)	С (Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей)	С (Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей)	С (Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей)	С (Капитальные отапливаемые складские и производственные здания. Высота потолков от 3 м. Пол – асфальт или бетон. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. Системы освещения, отопления, вентиляции. На участке есть площадки для маневрирования грузовых автомобилей)
Арендная плата согласно источнику информации	?	450 000,00	115 020,0	120 060,0	-	204 300,00	-	
Арендная ставка, руб./кв. м в месяц		600,0	710,0	667,0	650,0	900,00	700,00	
Состав арендной платы:								
<i>НДС / УСН</i>	?	<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>	<i>включен</i>	
<i>коммунальные платежи</i>		<i>коммунальные платежи оплачиваются дополнительно по приборам учета</i>						
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС, но без учета коммунальных платежей (КП)		600,0	710,0	667,0	650,0	900,0	700,0	
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц без учета НДС и КП		500,0	591,7	555,8	541,7	750,0	583,3	

Далее арендные ставки объектов-аналогов корректировались на отличия оцениваемого ого объекта. Проведенные корректировки выполнены на основе анализа рыночной информации о предложениях аналогичных объектов недвижимости.

Описание проведенных корректировок

По первой группе элементов сравнения корректировки должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная арендная ставка).

Последовательные корректировки (корректировки по I группе элементов сравнения)

Корректировка на передаваемые права

Для всех объектов-аналогов в качестве предмета сделки выступало право пользования (аренда). Так как в случае оцениваемого объекта также предполагается передача права пользования, корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

Корректировка на условия финансирования

Условия сделки по объектам-аналогам - типичные для рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. Корректировка не требуется.

Корректировка на условия сдачи в аренду

Условия аренды по объектам-аналогам - типичные для рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга: объекты-аналоги сдаются в аренду правообладателями или через их представителей (агентства недвижимости и фирмы-брокеры). Корректировка не проводилась.

Корректировка на условия рынка (изменение арендных ставок за период между датами сделки и оценки, скидка к ценам предложений)

Корректировка на изменение величины арендных ставок за период между датами предложений и оценки определяется на основе данных о динамике показателей арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга. Поскольку все объекты-аналоги являются актуальными на дату оценки, корректировка на время продажи не проводилась.

Корректировка к ценам предложений определялась на основе информации о средних различиях в величинах предложений и реальных сделок (скидка на торг).

Величина скидки на торг определена в соответствии аналитическими данными, отраженными в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №24, 2019 г., ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)», под редакцией кандидата технических наук Е.Е. Яскевича. Согласно данному Справочнику, скидка на торг при аренде производственно-складской недвижимости (к которой можно отнести и помещения СТО), расположенной в Санкт-Петербурге, может составлять 6-8%.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-5 (4,5)	7-9 (8)	3-5 (4)	7-10 (8,5)	5-6 (5,5)	9-11 (10)	6-8 (7)	10-13 (12,5)	9-12 (10,5)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	7-9 (8)	4-5 (4,5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	12-13 (12,5)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	4-6 (5)	8-10 (9)	4-6 (5)	8-12 (10)	5-6 (5,5)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Москва	4-5 (4,5)	5-8 (6,5)	5-9 (7)	8-10 (9)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Новосибирск	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-12 (10,5)	6-7 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	4-6 (5)	7-9 (8)	5-6 (5,5)	10-12 (11)	4-7 (5,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	10-15 (12,5)
С.-Петербург	3-5 (4)	7-9 (8)	5-7 (6)	9-11 (10)	5-7 (6)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Среднее по крупным городам в мае 2019 г.	4,6	7,8	5,4	9,4	5,8	10,1	6,7	11,2	11,4

Таким образом, к арендным ставкам объектов-аналогов была применена корректировка в сторону снижения в размере 7,0% (среднее значение скидки на торг из приведенного выше источника информации). Использованный размер скидки на торг подтверждается рыночными

В результате проведенного анализа была проведена одна последовательная корректировка (на уторгование) и определена базовая скорректированная ставка аренды для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

Независимые корректировки (корректировки по II группе элементов сравнения)

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые сопоставимы как для оцениваемого объекта недвижимости, так и для объектов-аналогов, в т.ч.:

- тип и функциональное назначение: все отобранные объекты-аналоги, как и оцениваемые площади, являются встроенными нежилыми помещениями, предназначенными для размещения СТО;
- условия доступа и тип входа: все объекты-аналоги, как и оцениваемые площади, имеют свободный доступ и отдельный вход;
- класс качества: характеристика качества представленных объектов-аналогов, как и оцениваемые площади, относится к низкокласным объектам производственно-складского назначения (класс «С»), градацию состояния см. ранее по тексту отчета;
- уровень инженерной оснащённости: все представленные объекты-аналоги, как и оцениваемые площади, полностью инженерно обеспечены;
- условия подъезда, парковки: представленные объекты-аналоги, как и оцениваемые площади, имеют хорошие условия подъезда и одинаковые условия парковки (на прилегающей территории).

При определении величин корректировок были использованы результаты аналитических данных, основанных преимущественно на данных Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода, составленного под редакцией к.н.т. Л.А. Лейфера, с использованием мультипликативной модели для проведения расчета.

Корректировка по каждому ценообразующему фактору (за исключением корректировки на площадь) рассчитана следующим образом:

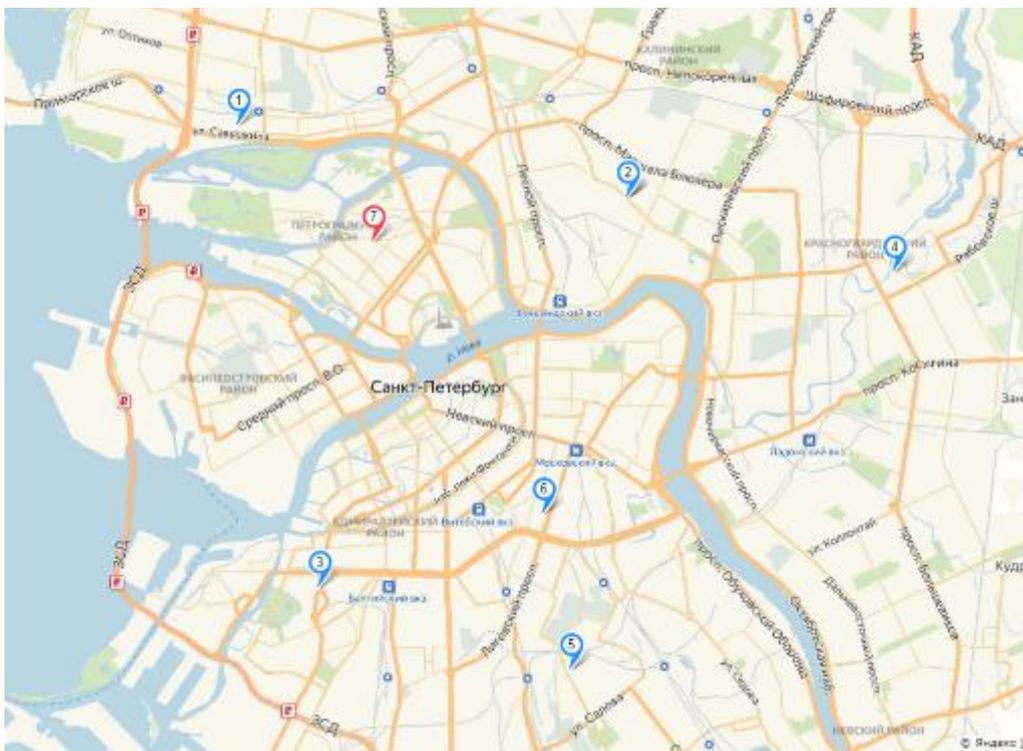
$$\text{Корректировка} = (K_{\text{«базового» объекта}} / K_{\text{объекта-аналога}} - 1) * 100\%$$

Корректировка на местоположение в пределах города

В данной работе под «местоположением» Оценщик понимает совокупность характеристик, а именно: локальное местоположение в границах города, транспортную доступность объекта, удаленность от ближайших станций метрополитена, характер окружающей застройки, перспективы развития территории и т.д.

Ниже приведена карта взаимного расположения оцениваемого объекта и объектов-аналогов.⁴⁸ Нумерация объектов-аналогов на карте соответствует нумерации в таблицах. Метка «№7» относится к оцениваемому объекту, метки «№...» относятся к объектам-аналогам в соответствии с нумерацией используемых объектов-аналогов из вышеприведенной таблицы.

⁴⁸ <https://yandex.ru/maps/?um=constructor%3A3fa5c6fd9004267358bff38f2b71c7054cd77edbafec8b2782eb73c87363d2dd&source=constructorLink>



Карта 6. Карта расположения оцениваемого объекта (метка №7) и объектов-аналогов (метки №1-6)

Для определения величины корректировки на местоположение были использованы данные вышеуказанного Справочника, составленного под редакцией к.т.н. Лейфера, в котором приведены результаты обработки индивидуальных экспертных оценок (см. стр. 146, таб. 49).

Таблица 10.15. Корректирующие коэффициенты

Таблица 49

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,89	0,88	0,90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,82	0,81	0,83
Спальные микрорайоны среднетажной застройки	0,78	0,77	0,80
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,76	0,73	0,78
Районы крупных автомагистралей города	0,81	0,79	0,83

Корректирующие коэффициенты на местоположение приняты по среднему значению приведенных диапазонов в зависимости от их локального местоположения по районам города.

Корректировка на площадь

При заключении договора аренды объектов большей площади, арендодатели готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Учитывая данный факт, Оценщиками были проведены соответствующие корректировки.

Для определения размера корректировки на площадь были использованы данные вышеуказанного Справочника, составленного под редакцией к.т.н. Лейфера, в котором приведены результаты обработки индивидуальных экспертных оценок (см. стр. 175, таб. 76).

Таблица 10.16. Корректирующие коэффициенты

Таблица 76

Площадь, кв.м		г. Санкт-Петербург					
		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,10	1,16	1,32	1,44	1,48
	300-500	0,91	1,00	1,06	1,21	1,31	1,35
	500-1000	0,86	0,94	1,00	1,14	1,24	1,27
	1000-5000	0,76	0,83	0,88	1,00	1,09	1,12
	5000-10000	0,70	0,76	0,81	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,88	0,74	0,79	0,89	0,97	1,00

Корректировка была рассчитана следующим образом:

$$\text{Корректировка} = K_{\text{объекта-аналога}} - K_{\text{оцениваемого объекта}}$$

Корректировка на этаж расположения

Первый этаж является наиболее предпочтительным для расположения коммерческих объектов, в т.ч. СТО.

Для определения коэффициентов были использованы данные экспертного опроса, составленного по состоянию на 01.10.2019 г., представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт», основанной на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей).⁴⁹

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Б. При аренде объектов:				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,74	0,83	0,78
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,95	0,91
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,95	0,89
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	0,92	0,87
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,02	1,06	1,04
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,07	1,02
3. Складских и производственных помещений:				
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	0,95	0,93
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,90	0,99	0,94
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	0,94	0,89

Коэффициент этажа для площадей, расположенных на 1-м этаже, принят за 1,0.

Коэффициент этажа для площадей оцениваемого объекта, расположенных в подвале, принят на среднем уровне приведенного диапазона (0,93); таким образом, было рассчитано средневзвешенное значение коэффициента этажа оцениваемых площадей, равное $0,97 (= 330 * 0,93 + 340 * 1,0) / 670$.

⁴⁹ По данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1977-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

Корректировка на внутреннюю высоту

Внутренняя высота является важным ценообразующим фактором на рынке производственно-складской недвижимости, в т.ч. СТО. Корректировка на внутреннюю высоту определена на основании данных представленных в вышеуказанном Справочнике под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера (см. стр. 212, таб. 111).

Таблица 10.17. Корректирующие коэффициенты

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена/ Удельная арендная ставка		
Отношение удельной цены (арендной ставки) низкоклассного производственно-складского объекта (класса С и ниже) с высотой потолков до 5 метров к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта с высотой потолков от 5 до 7 метров	0,91	0,89 - 0,93

Корректирующий коэффициент внутренней высоты оцениваемых площадей (2,5 – 2,8 м) и объектов-аналогов №3 и №5 (до 4,0 включительно), принят на уровне 0,91. Коэффициент внутренней высоты объектов-аналогов №2, №4 и №5 (4-6 м) рассчитан как среднее значение верхнего значения приведенного диапазона (0,93) и 1,0 – на уровне 0,97. Корректирующий коэффициент внутренней высоты объекта-аналога №1 (6,0 м) принят за 1,0.

Расчет итоговой мультипликативной корректировки

Согласно вышеуказанному справочнику под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера, в случае, если аналог корректируется по двум и более параметрам сравнения, рассчитывается мультипликативный коэффициент по второй группе ценообразующих факторов путем их перемножения.

Величина арендной ставки за площади, отведенные под СТО, получена как среднее значение арендных ставок объектов-аналогов, откорректированных после проведения корректировок по первой группе сравнения.

Учитывая то обстоятельство, что все корректировки были проведены на основании общедоступной информации, можно сделать вывод о том, что полученные откорректированные значения являются достоверными.

Результаты расчета арендной ставки за пользование площадями, озанимаемыми СТО, методом общих корректировок и проведенные корректировки приведены ниже в таблице.

Таблица 10.18. Результаты расчета арендной ставки за помещения, отведенные под СТО

Характеристики объектов	Объект оценки	Объекты-аналоги					
		№ 1	№ 2	№ 3	№ 4	№ 5	№ 6
Корректировки по первой группе сравнения							
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц с учетом НДС, но без учета коммунальных платежей (КП)		500,00	591,67	555,83	541,67	750,00	583,33
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная по 1-ой группе рыночная арендная плата, руб. / кв. м в месяц без учета НДС и КП		465,0	550,0	517,0	504,0	698,0	543,0
Корректировки по второй группе сравнения							
Местоположение, в т.ч.:	г. Санкт-Петербург, Левашовский пр., д. 12, лит. А	г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 89	г. Санкт-Петербург, Полюстровский пр., д. 59И	г. Санкт-Петербург, наб. Обводного к-ла, д. 150, лит. Р	г. Санкт-Петербург, ул. Потапова, д. 2	г. Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 6	г. Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, д. 12
район	Петроградский	Приморский	Калининский	Адмиралтейский	Красногвардейский	Фрунзенский	Центральный
локальное местоположение	центр административных районов города	район крупных автомагистралей города	локальная промышленная зона	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	район крупных автомагистралей города	центр административных районов города
Коэффициент	0,89	0,81	0,76	0,81	0,81	0,81	0,89
Корректировка	-	1,10	1,17	1,10	1,10	1,10	1,00
Общая площадь, кв.м	670,0	750,0	162,0	180,0	150,0	227,0	250,0
Коэффициент (матрица)	1,00	1,00	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка	-	1,00	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Этаж расположения	подвал - 330 кв. м, 1 эт. - 340 кв.м	1	1	1	1	1	1
Коэффициент	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	-	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97	0,97
Внутренняя высота	2,5 - 2,8	6,0	4,0 - 6,0	3,5 - 4,0	4,0 - 6,0	5,0	3,5
Коэффициент	0,91	1,00	0,97	0,91	0,97	0,97	0,91
Корректировка	-	0,91	0,94	1,00	0,94	0,94	1,00
Итоговая мультипликативная корректировка по второй группе элементов сравнения		0,965	0,917	0,912	0,860	0,860	0,830
Скорректированная по 2-ой группе элементов сравнения арендная ставка, руб./кв. м в месяц без учета НДС и КП		448,9	504,3	471,7	433,6	600,5	450,9
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в месяц без учета НДС и КП (округленно)							485,0
Рыночная арендная ставка, руб./кв. м в год без учета НДС и КП (округленно)							5 820,0

стандартное отклонение 61,65
коэффициент вариации⁵⁰ 13%

⁵⁰ При решении практических задач при оценке недвижимости рекомендуется не применять расчеты, коэффициент вариации в которых превышает 33%. Коэффициент вариации меньше 33%, что свидетельствует о допустимом качестве расчёта

Таким образом, величина рыночной арендной ставки за площади, отведенные под СТО, составила (округленно) без учета НДС и коммунальных платежей 485,0 руб. за кв. м в месяц или 5 820 руб. в год. Потенциальный валовый доход составил 3 891 360 руб. без учета НДС и КП в год.

В состав оцениваемых объектов недвижимости (встроенных помещений) входят различные помещения/площади, расположенные в том же здании, что и «базовые» объекты, расчеты арендных ставок для которых были произведены выше.

Как было описано ранее, на втором этапе расчетов Оценщик откорректировал «базовые» значения рассчитанных арендных ставок за офисные (административные) и складские площади на:

- площадь,
- этаж расположения,
- функциональное назначение (для офисно-торговых площадей 1-го этажа).

Подробное описание источников информации и расчета корректировок на площадь, этаж расположения описано ранее по тексту отчета при расчете арендной платы за пользование «базовыми» объектами для каждого функционального назначения отдельно.

Перечисленные выше корректировки проведены и рассчитаны на основе вышеуказанных источников, актуальных на дату оценки (аналитические данные «СтатРиелт» и справочник под редакцией Л.А.Лейфера). Кроме того, были использованы другие источники информации, ссылки на которые будут представлены далее по тексту отчета.

Корректировка на функциональное назначение для площадей офисно-торгового назначения проводилась с использованием аналитических данных некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиелт»,⁵¹ актуальным по состоянию на 01.10.2019 г.

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Производственные здания и помещения высотой этажа более 9 м, в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (каркасные здания с ж/б или кирпичными стенами, ж/б покрытиями. Бетонные полы. Инженерные коммуникации и оборудование, системы электроснабжения высокой мощности, водопровод и канализация, отопление, вентиляция)	1,03	1,19	1,10
2	Складские здания и помещения высотой этажа более 7 м. (Каменные стены, кровля совмещенная, бетонные полы, электричество, отопление, вентиляция, а в бытовых помещениях, кроме того, водопровод и канализация)			1,00
3	Производственные, складские здания и помещения неотапливаемые высотой этажа до 7 м. (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - шифер, асбоцементн. листы. Электроосвещение)	0,13	0,34	0,23
4	Производственно-складские здания и помещения неотапливаемые (Каркас - стальные трубы или профиль. Покрытие и стены - оцинкованный стальной лист или крашенный оцинкованный прокат. Электроосвещение)	0,20	0,51	0,34
5	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе легкого каркаса, павильоны (ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, частичное отопление)	0,84	1,04	0,93
6	Быстровозводимые производственно-складские здания на основе усиленного каркаса высотой более 9 м, в том числе, с мостовыми кранами или кранбалками (Каркас - металлические фермы по оцинкованным стальным колоннам. Ограждение и покрытие - трехслойные утепленные панели. Бетонные полы. Электричество, водопровод, канализация, отопление, вентиляция)	1,08	1,37	1,21
7	Холодильники - здания и помещения с холодильным оборудованием (капитальные здания с теплоизоляцией ограждающих конструкций, все коммуникации)	0,98	1,39	1,17
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,03	3,68	2,78
9	Бытовые здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,40	2,54	1,92
10	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	1,73	2,68	2,16

⁵¹ По данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrekcirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/1969-na-naznachenie-ispolzovanie-zdanij-pomeshchenij-na-01-10-2019-goda>

11	Котельные с котельным оборудованием (капитальные здания, все коммуникации)	1,68	2,50	2,10
12	Котельные без котельного оборудования (капитальные здания, все коммуникации)	0,72	1,12	0,90
13	Генераторные с генераторным оборудованием (коммуникации, электричество)	1,26	1,96	1,58
14	Генераторные без генераторного оборудования (коммуникации, электричество)	0,64	0,99	0,80
15	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	1,95	3,54	2,67
16	Торгово-выставочные и развлекательные здания и помещения - фирменные престижных брендов (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,07	3,75	2,83
17	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, без зоны технического обслуживания автомобилей (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,27	4,12	3,11
18	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,86	7,00	5,29
19	Автосалоны (фирменные престижных брендов) с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, без автосервисного оборудования (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	3,06	5,55	4,19
20	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с автосервисным оборудованием ** (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,77	2,87	2,27
21	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения (в том числе гаражи и мастерские) без автосервисного оборудования (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации)	1,44	2,33	1,84
22	Гостиницы, отели (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации, с оборудованием и мебелью в хорошем состоянии)	2,17	3,93	2,97

На основании указанных соотношений был определен корректирующий коэффициент - 1,02 (= 2,07/2,03).⁵²

Согласно вышеуказанному справочнику под редакцией к.т.н. Л.А. Лейфера, в случае, если аналог корректируется по двум и более параметрам сравнения, рассчитывается мультипликативный коэффициент по второй группе корректировок.

Величина корректировки рассчитана следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (K_{\text{объекта оценки}} / K_{\text{«базового» объекта}} - 1) * 100\%$$

Оценщики откорректировали рассчитанные ранее «базовые» значения арендных ставок за 1 кв.м административных (офисных) и складских площадей с учетом занимаемых этажей и функционального назначения.

Итоговые значения арендной платы и потенциальный валовой доход за пользование оцениваемым объектом по функциональному назначению представлены в нижеприведенных таблицах.

⁵² В данном расчете приняты нижние границы приведенных интервалов в виду качества состояния внутренней отделки площадей

Таблица 10.19. Результаты расчета потенциального валового дохода за пользование площадями оцениваемого объекта административно-офисного назначения

Этаж расположения	Общая площадь по этажам, кв.м	Арендпригодная площадь по этажам (по данным Заказчика), кв.м, в т.ч.:	площадь офисного (административного) назначения, кв.м	площадь офисно-торгового назначения, кв.м	Арендная ставка ("базовое значение") за офисные площади, руб./кв.м в год без учета НДС и КУ	Коэффициент этажа (оф)	Корректировка (оф)	Коэффициент площади (оф)	Корректировка (оф)	Коэффициент функционального назначения	Корректировка	Итоговая мультипликативная корректировка (оф)	Скорректированная арендная ставка за офисно-торговые площади, руб./кв.м в год без учета НДС и КУ	Потенциальный валовый доход от эксплуатации офисно-торговых площадей, руб. без НДС и КУ
подвал	2 559,6	508,2	0,0	0,0	8 268,0	0,87	1,02							
1	1 875,9	2 224,1	0,0	574,5		1,00	1,18	0,863	0,888	2,07	1,02	1,066	8 812,19	5 062 603,09
2	1 782,8	1 740,4	936,8	0,0		0,85	1,00	0,838	0,863			0,863	7 133,23	6 682 623,74
3	1 556,0	1 144,0	907,4	0,0		0,85	1,00	0,840	0,864			0,864	7 146,88	6 485 369,30
4	1 556,0	2 593,9	1 987,6	0,0		0,85	1,00	0,801	0,825			0,825	6 818,46	13 552 365,82
5	1 556,0	2 470,8	2 437,0	0,0		0,85	1,00	0,791	0,815			0,815	6 735,58	16 414 464,32
6	1 556,0	2 342,2	2 241,6	0,0		0,85	1,00	0,795	0,819			0,819	6 769,43	15 174 364,01
7	2 245,0	426,6	305,4	0,0		0,85	1,00	0,896	0,923			0,923	7 629,46	2 330 036,68
Итого	14 687,3	13 450,3	8 815,9	574,5									65 701 826,96	

Таблица 10.20. Результаты расчета потенциального валового дохода за пользование площадями оцениваемого объекта складского назначения

Этаж расположения	Общая площадь по этажам, кв.м	Арендпригодная площадь по этажам (по данным Заказчика), кв.м, в т.ч.:	площадь складских помещений, кв.м	Арендная ставка ("базовое значение") за складские площади, руб./кв.м в год без учета НДС и КУ	Коэффициент этажа (ск)	Корректировка (ск)	Коэффициент площади (ск)	Итоговая мультипликативная корректировка (ск)	Скорректированная арендная ставка за складские площади, руб./кв.м в год без учета НДС и КУ	Потенциальный валовый доход от эксплуатации складских площадей, руб. без НДС и КУ
подвал	2 559,6	508,2	178,2	3 984,0	0,91	0,91	1,00	0,91	3 625,44	646 053,41
1	1 875,9	2 224,1	1 309,6		1,00	1,00	0,76	0,76	3 027,84	3 965 259,26
2	1 782,8	1 740,4	803,6		0,95	0,95	0,86	0,82	3 254,93	2 615 660,14
3	1 556,0	1 144,0	236,6		0,95	0,95	1,00	0,95	3 784,80	895 483,68
4	1 556,0	2 593,9	606,3		0,95	0,95	0,91	0,86	3 444,17	2 088 199,06
5	1 556,0	2 470,8	33,8		0,95	0,95	1,00	0,95	3 784,80	127 926,24
6	1 556,0	2 342,2	100,6		0,95	0,95	1,00	0,95	3 784,80	380 750,88
7	2 245,0	426,6	121,2		0,95	0,95	1,00	0,95	3 784,80	458 717,76
Итого	14 687,3	13 450,3	3 389,9						11 178 050,43	

Таким образом, суммарный потенциальный валовый доход оцениваемого объекта от сдачи его в аренду составил 80 771 237,39 руб. без учета НДС и коммунальных платежей.

10.2 Недополученные арендные платежи

Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта, смены арендаторов, неуплаты арендной платы и проведения ремонтных работ. Обычно эти потери выражаются в процентах по отношению к потенциальному валовому доходу. Оценка занятости должна проводиться с учетом тенденций изменения спроса и предложения на прогнозируемый период.

Недополученные арендные платежи

Убытки от незанятости помещений и неплатежей учитывают уменьшение потенциального дохода, относимого на пустующие помещения, ротацию арендаторов и неплатежи арендной платы. Годовая сумма арендной платы обычно меньше годового потенциального валового дохода, поэтому при оценке доходного объекта недвижимости, как правило, учитывают убытки от незанятости помещений и неплатежей. Данную поправку обычно рассчитывают как процент от потенциального валового дохода, который варьируется в зависимости от типа и характеристик физического объекта, качественного состава арендаторов, текущего и прогнозного спроса и предложения, а также общих и местных экономических условий.

Действительный (эффективный) валовый доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода рассчитанной величины потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы.

Величина потерь от вакансий - Vacancy Allowance (V) — рассчитывается по формуле:

$$V = (K_n * N_f) / N_o,$$

где: K_n - коэффициент оборачиваемости арендных платежей (доля площади помещений, которые ежегодно меняют арендатора в общей арендной площади);

N_f - число арендных периодов, необходимое для поиска нового арендатора;

N_o - общее число арендных периодов (в данном случае - 12 месяцев).

Оценщик принял потери при сборе арендной платы для данной группы помещений оцениваемого объекта следующими:

В настоящем Отчете *уровень недозагрузки* для оцениваемых площадей определен по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», Нижний Новгород, 2018 г. (см. стр. 34, таб. 3) и «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Нижний Новгород, 2018 г. (см. стр. 36, таб. 4) на нижнем уровне приведенных диапазонов в виду сдачи площадей небольшими блоками. Кроме того, согласно анализу рынка, средняя доля вакансий на офисном рынке продолжает снижаться, сейчас свободны 6,4% офисных площадей.

Таблица 10.21. Уровень недозагрузки коммерческих объектов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,3%	7,9%	18,8%
2. Специализированные высокочлассные складские объекты	12,7%	7,3%	18,1%
3. Объекты, предназначенные для личного производства	13,9%	8,2%	19,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	17,8%	11,1%	24,6%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,5%	7,2%	17,9%

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	6,4%	17,8%
2. Высокочлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	6,8%	18,2%
3. Высокочлассная торговая недвижимость	11,6%	6,2%	16,9%

Рассчитанное Оценщиком средневзвешенное значение уровня недозагрузки выражено в процентах для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и универсальных производственно-складских объектов по минимальным границам приведенных диапазонов в виду сдачи площадей оцениваемого объекта по каждому функциональному назначению блоками, запрашиваемыми рынком.

Таблица 10.22. Уровень недозагрузки для коммерческих объектов по Справочникам под ред. Лейфера

Функциональное назначение объекта	Арендопригодная площадь, кв.м	Доля в арендопригодной площади, %	Уровень недозагрузки по Справочнику Лейфера
Офисно-бытовые площади	9 390,4	69,82%	6,4%
Производственно-складские площади	4 059,9	30,18%	7,9%
Итого	13 450,3	100,0%	6,85%

Таким образом, рассчитанные средневзвешенное значение недозагрузки (6,85%) для оцениваемого объекта с учетом распределения арендопригодной площади приведено в итоговой расчетной таблице в рамках данного раздела.

Потери, связанные с неплатежами, приняты равными 0%, так как арендные платежи вносятся авансово.

10.3 Операционные расходы

Операционные расходы - это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемого объекта в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. В настоящем отчете будет вестись речь только о тех расходах, которые должен будет нести собственник оцениваемого объекта.

Операционные расходы можно разделить на две основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы.

Постоянные расходы

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

К *переменным* относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования

В составе операционных расходов должны быть представлены все затраты, сопровождающие получение доходов, включенных в потенциальный валовой доход (в том числе прочих доходов). Прогнозируемые дополнительные и прочие доходы могут быть связаны с необходимостью выполнения работ, требующих затрат, которые не выходят за рамки упоминавшегося набора расходов, но должны непременно учитываться при расчете чистых доходов.

Наиболее удобный способ учета расходов при расчете чистого операционного дохода может быть осуществлен через некоторые усредненные параметры, например, средний коэффициент операционных расходов на рынке недвижимости.

Размер операционных расходов (в данной работе включают в себя как постоянные, так и переменные расходы) определен по данным экспертного опроса, составленного по состоянию на 01.10.2019 г., представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт», основанной на данных опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей).⁵³

В данных расчетах уровень операционных расходов, принятый Оценщиками, выражен в процентах от действительного валового дохода, который для офисных и общественных помещений и зданий составил 27%, для складских объектов - 21,0% (среднее значение).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,18	0,34	0,25
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,20	0,36	0,27
3	Складские помещения и здания	0,14	0,30	0,21
4	Производственные помещения и здания	0,09	0,35	0,21

Таблица 10.23. Уровень операционных расходов

Функциональное назначение объекта	Арендопригодная площадь, кв.м	Доля в арендопригодной площади, %	Уровень операционных расходов по Справочнику Лейфера
Офисно-торговые (бытовые) площади	9 390,4	69,82%	27,0% ⁵⁴
Производственно-складские площади	4 059,9	30,18%	21,0%
Итого	13 450,3	100,0%	25,19%

Таким образом, рассчитанное средневзвешенное значение уровня операционных расходов (25,19%) для оцениваемого объекта с учетом распределения арендопригодной площади приведено в итоговой расчетной таблице в рамках данного раздела.

10.4 Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход (NOI) определяется по формуле:

$$NOI = EGI - FE - VE \text{ или } (ЧОД = ДВД - ОП - ПР)$$

где: EGI (ДВД) – действительный валовой доход,

FE (ОП) – величина постоянных расходов (Fixed Expense),

VE (ПР) – величина переменных расходов (Variable Expense).

10.5 Коэффициент капитализации

В условиях кризиса на рынке недвижимости, вызванного общим экономическим спадом, санкциями и волатильностью курса рубля применение кумулятивного метода для определения ставки дисконтирования приводит к дополнительным неточностям, т.к. в условиях кризиса доходность вложений в недвижимость не всегда соответствует рискам.

Отдача от инвестиций в недвижимость в условиях кризиса понижается на фоне падения общей доходности бизнеса и соответственно снижения доходности и альтернативных вариантов инвестирования. Таким образом, приобретая коммерческую недвижимость с инвестиционными

⁵³ По данным <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1983-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-10-2019-goda>

⁵⁴ Оценщик не учитывал отдельно уровень операционных расходов для площадей торгового назначения (574,5 кв. м) в виду их незначительной доли (не превышает 5%) о общей арендопригодной площади оцениваемого Объекта (13 450,3 кв. м)

целями, инвестор вынужден соглашаться на меньшую доходность, чем в докризисные времена, одновременно принимая более высокий уровень риска.

Под текущей доходностью понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его рыночной стоимости. При определенных условиях текущая отдача может использоваться в качестве коэффициента капитализации. Поэтому данный параметр занимает важное место среди других характеристик рынка. В практической оценке чаще всего используется величина текущей отдачи, рассчитанная на основе статистической обработки данных. Однако, в тех случаях, когда реализовать метод экстракции не представляется возможным, может быть использована статистическая информация как ориентир определения коэффициента капитализации с учетом конкретной ситуации на рынке.

По данным экспертного опроса представленного на сайте Ассоциации развития рынка недвижимости некоммерческой организации «СтатРиелт»,⁵⁵ величина коэффициента капитализации по состоянию на 01.10.2019 г. составляет:

	В интервале между низким и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города	Кк	В интервале между средним и высоким значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей)
	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех. состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех. состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,10	0,12
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,08	0,11	0,13
Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Данный показатель соответствует середине доверительного интервала коэффициентов капитализации вышеупомянутого Справочника под редакцией Л.А. Лейфера (см. п. 6.4.4 Отчета «Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга»).

Таким образом, Оценщиками было рассчитано средневзвешенное значение коэффициента капитализации с учетом среднего его значения, принятого по каждой группе площадей функционального назначения оцениваемого объекта, равное 11,91% (= 69,82% * 0,11 + 30,18% * 0,14).

10.6 Результаты расчета

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках доходного подхода приведены ниже в таблице.

Таблица 10.24. Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта доходным подходом

Показатели	Значения	Описание
Дата оценки	01.10.2019	см. в тексте Отчета
Общая площадь земельного участка, кв. м	3 831,7	Площадь части земельного участка, относящегося к встроенному помещению (см. описание в тексте Отчета)
Общая площадь объекта оценки, кв.м	14 687,3	Общая площадь ОКС (см. описание в тексте Отчета)
Арендопригодная площадь объекта оценки, кв.м, в т.ч.:	13 450,3	= арендопригодная площадь (см. описание в тексте Отчета)
- офисно-торговое назначение	9 390,4	данные Заказчика
- складское назначение	3 389,9	данные Заказчика
- СТО	670,0	данные Заказчика
Потенциальный валовой доход от сдачи офисно-торговых площадей, руб. без учета НДС и КП	65 701 826,96	Расчетное значение
Потенциальный валовой доход от сдачи складских площадей, руб. без учета НДС и КП	11 178 050,43	Расчетное значение

⁵⁵ По данным <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1984-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2019-goda>

Показатели	Значения	Описание
Потенциальный валовый доход от сдачи помещений СТО, руб. без учета НДС и КП	3 891 360,00	Расчетное значение
Суммарный потенциальный валовый доход, руб. без учета НДС и КП	80 771 237,39	Расчетное значение
Потери от неполной загрузки, %	6,85%	см. описание в тексте Отчета
Действительный валовый доход, руб. (без НДС и КП)	75 236 171,0	= ПВД * (1 - потери при сборе арендной платы)
Операционные расходы собственника всего, %	25,19%	см. описание в тексте Отчета
Операционные расходы собственника всего, руб. без учета НДС	18 951 183,3	= ДВД * Коэффициент операционных расходов
Годовой чистый операционный доход (ЧОД), руб. без учета НДС	56 284 987,7	= ДВД - ОР
Коэффициент капитализации ®	11,91%	см. описание в тексте отчета
Стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	472 763 113	= ЧОД / R

Таким образом,

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках применения доходного подхода, оценена суммой без учета НДС:

472 763 113 рублей.

11 Согласование результатов

Заключительным элементом аналитического исследования по определению величины рыночной стоимости объекта оценки является сопоставление расчетных значений, полученных при помощи использованных Оценщиками подходов к оценке. Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение единого итогового значения наиболее вероятной величины рыночной стоимости через оценку надежности и точности получения каждого из них.

Результаты определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках каждого из примененных подходов приведены ниже в таблице.

Таблица 11.1. Результаты расчетов рыночной стоимости

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	539 106 196
Доходный подход	472 763 113

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

Сравнительный подход

Сравнительный подход позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что имеется достаточное количество информации о сделках (предложениях) по аналогичным объектам недвижимости. Кроме того, в условиях сложившейся рыночной ситуации сравнительный подход в наибольшей степени отражает уровень цен на объекты недвижимости.

Частично различие в полученных результатах используемых подходов обусловливается различной эластичностью цен на рынке аренды и продажи недвижимости: после появления кризисных тенденций на рынке недвижимости, более эластичные арендные ставки отреагировали быстрее.

Рынок объектов, аналогичных оцениваемому, ограничен в предложении, что связано с его местоположением, площадью и специфическим функциональным использованием. Тем не менее, Оценщик считает, что информация о ценах предложений по аналогичным объектам-аналогам, использованная в рамках данного подхода, была достаточной и достоверной. Кроме того, в условиях сложившейся рыночной ситуации, сравнительный подход в наибольшей степени отражает уровень цен на объекты недвижимости.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от их использования. Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

К недостаткам доходного подхода можно отнести возможность неточного определения коэффициента капитализации и величины денежного потока, связанного с функционированием объекта, которые вызваны фактором быстро меняющейся ситуации на рынке недвижимости.

Согласно п. 25 ФСО №1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. В результате проведенных расчетов, результат, полученный при применении каждого из подходов, находится

в так называемой зоне «перекрытия» с учетом границ указанного Оценщиком диапазона ($\pm 15\%$ от результата, полученного в рамках примененного каждого подхода к оценке) рыночной стоимости.

Таким образом, расхождение полученных результатов рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках использованных подходов не является существенным.

Итоговое значение рыночной стоимости

С учетом назначения результатов оценки, близких значений полученных результатов, Оценщиком было принято решение уравнивать веса результатов, полученных в рамках реализованных подходов, и присвоить использованным подходам равные веса – по 50%.

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки получено путем присвоения вышеуказанных весовых коэффициентов примененным подходам. Результаты расчета приведены ниже в таблице.

Таблица 11.2. Итоговое значение рыночной стоимости оцениваемого объекта

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Весовые коэффициенты
Затратный подход	не применялся	0,0
Сравнительный подход	539 106 196	0,50
Доходный подход	472 763 113	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС, рублей (округленно)*		505 900 000

* С учетом неизбежных погрешностей, которыми сопровождались расчеты, Оценщик посчитал целесообразным округлить полученные результаты.

В соответствии с требованиями ФСО №3 (разд. «Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов», п. 14), в отчете об оценке итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Таким образом,

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Левашовский проспект, д. 12, литера А, пом. 1-Н, пом. 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н; 29-Н; 30-Н,
определенная по состоянию на **01.10.2019 г.**, составляет без учета НДС (округленно):
505 900 000 (Пятьсот пять миллионов девятьсот тысяч) руб., что составляет с учетом НДС:
607 080 000 (Шестьсот семь миллионов восемьдесят тысяч) руб., в т.ч.⁵⁶

№ п/п	Состав объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость без учета НДС (округленно), руб.	НДС	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Ножикое помещение 1-Н	78:07:0003164:1073	11 707,7	403 268 000	80 653 600,0	483 921 600
2	Ножикое помещения 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н	78:07:0003164:1091	1 838,9	63 272 000	12 654 400,0	75 926 400
3	Ножикое помещение 29-Н	78:07:0003164:1079	1 110,5	38 251 000	7 650 200,0	45 901 200
4	Ножикое помещения 30-Н	78:07:0003164:1080	32,2	1 100 000	221 800,0	1 321 800
Итого			14 687,3	505 900 000		607 080 000

⁵⁶ В рамках данных расчетов распределение полученной итоговой рыночной стоимости объекта оценки по каждому кадастровому номеру проводилось пропорционально площади каждого объекта недвижимости в их суммарной площади

В соответствии с требованиями п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в Задании на оценку не указано иное.

Рыночная стоимость актива – это всегда диапазон стоимости, поскольку стоимость - это экономическая величина, полученная на базе анализа рынка и соответствующих расчетов, сопровождающихся неопределенностью.

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии каких-либо утвержденных методических рекомендаций по количественному расчету указанной неопределенности. В сложившейся ситуации можно говорить, что неопределенность настоящей оценки является обычной и не имеет каких-либо экстраординарных составляющих. В оценочной практике распространено мнение, что такая обычная «достижимая точность» (неопределенность) оценки может находиться в пределах 10-20%.⁵⁷ Учитывая состояние рынка, а также методологию и условия проведения расчетов, Оценщик полагает, что рыночная стоимость оцениваемого объекта может находиться в пределах $\pm 15\%$ от итогового результата оценки.

Таким образом, по мнению Оценщика, интервал, в котором может находиться рыночная стоимость оцениваемого объекта, составляет (округленно): 430 015 000 - 581 785 000 рублей с НДС.

⁵⁷ Н.П. Баринов «Оценка рыночной стоимости земельного участка методом многомерного регрессионного анализа», журнал «Регистр оценщика» №18, 2104 г.

12 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной стоимости оцениваемого объекта. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на момент ее проведения (дату осмотра объекта). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на стоимость оцениваемого объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилированы с Заказчиком и не имеют каких-либо интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

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

- изложенные в данном отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик и Исполнитель не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющимися предметами данного отчета;
- Оценщик и Исполнитель не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение Оценщика и Исполнителя ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, а также с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- этот Отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки ФСО №№1, 2, 3, 7 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№297, 298, 299); Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.; в соответствии со Стандартами и правилами саморегулируемых организаций, в которых состоят подписавшие отчет Оценщики (НП СРО «ДСО»), в части, не противоречащей федеральным стандартам оценки.
- стоимость признается действительной на дату оценки.

Таким образом,

Рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу:
**Санкт-Петербург, Левашовский проспект, д. 12, литера А, пом. 1-Н, пом. 5-Н,
7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н; 29-Н; 30-Н,**
определенная по состоянию на **01.10.2019 г.**, составляет без учета НДС
(округленно):
505 900 000 (Пятьсот пять миллионов девятьсот тысяч) рублей,
что составляет с учетом НДС:
607 080 000 (Шестьсот семь миллионов восемьдесят тысяч) рублей, в т.ч.:

№ п/п	Состав объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость без учета НДС (капитализ.), руб.	НДС	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
1	Ножиковское помещение 1-Н	78:07:0003164:1073	11 707,7	403 268 000	80 653 600,0	483 921 600
2	Ножиковское помещение 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н	78:07:0003164:1091	1 836,9	63 272 000	12 654 400,0	75 926 400
3	Ножиковское помещение 29-Н	78:07:0003164:1079	1 110,5	38 251 000	7 650 200,0	45 901 200
4	Ножиковское помещение 30-Н	78:07:0003164:1080	32,2	1 100 000	221 800,0	1 321 800
Итого			14 687,3	505 900 000		607 080 000

Оценщик

Мироненко Н.В.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки «Аверс»

Кадушкин И.Б.

13 Список литературы

1. Об оценочной деятельности в Российской Федерации: Федер. закон (принят Гос. Думой 16.07.1998 г.) // №135-ФЗ.
2. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1): Федеральный стандарт оценки (утвержден Приказом МЭР от 20.05.2015 г.)// №297.
3. Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2): Федеральный стандарт оценки (утвержден Приказом МЭР от 20.05.2015 г.) // № 298.
4. Требования к отчету об оценке (ФСО №3): Федеральный стандарт оценки (утвержден Приказом МЭР от 20.05.2015 г.) // № 299.
5. Оценка недвижимости (ФСО №7): Федеральный стандарт оценки (утвержден Приказом МЭР от 25.09.2014 г.) // №611.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (принят Гос. Думой 21.10.1994 г. ч. 1, 2, 3.
7. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. / Пер. с англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 195 с.
8. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. Учебник для вузов., СПб.: ПИТЕР, 2001. 334 с.
9. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб.: РОСТТОПРЕСС, 1997. 167 с.
10. Каленкевич М.В. Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения. Учебное пособие. СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999 г. 16с.
11. Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. Учебное пособие для вузов. СПб: Лань, 2000. 480 с.
12. Кузнецов Д.Д. О точности метода экстракции при определении нормы дисконта // НЭЖ Проблемы недвижимости, 1999 г., выпуск №1. С. 223-226.
13. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка инвестиций. СПб.: МКС, 2007. 535 с.
14. Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. / Пер. с англ. Академия народного хозяйства при правительстве РФ. М.: Дело, 1997 г. 480 с.
15. Д.В. Виноградов. Экономика недвижимости. Учебное пособие Владим. гос. ун-т, 2007. 136 с.
16. Е.Е. Яскевич Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга. 2019 г. выпуск 24. М.: Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО), 2018. 48 с.
17. Лейфер. Л. А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Н. Новгород.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018. 368 с.
18. Лейфер. Л. А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Н. Новгород.: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018. 304 с.
19. Лейфер Л.А. Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. - Нижний Новгород, 2018 г.
20. Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. - Нижний Новгород, 2018 г.

14 Приложения

14.1 Копии документов о и членстве Оценщиков в СРО



**Выписка № 15556
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Мироненко Николая Владимировича

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

о том, что

Мироненко Николай Владимирович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включен(а) в реестр оценщиков 07.06.2011 г. за регистрационным № 0344
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 05.04.2019 г.

Дата составления выписки 05.04.2019 г.

Генеральный директор
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Шевцова И.А.



М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 005446-1

« 16 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Мироненко Николаю Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 16 » марта 20 18 г. № 55

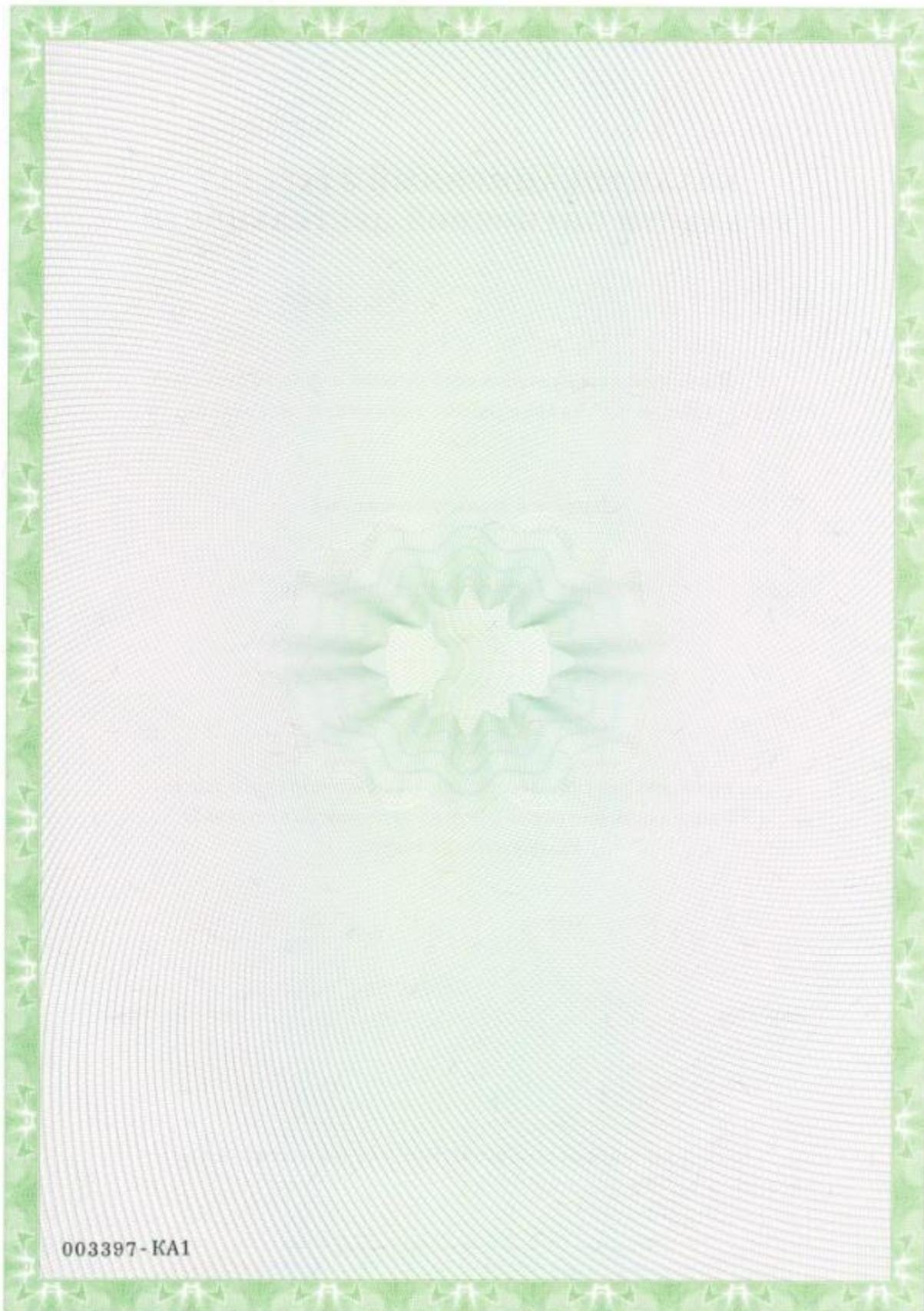
Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 16 » марта 20 21 г.

АО «Спайк» Москва, 2017 г. - 4-й выпуск № 00-00-00000000 № 10-16 1171. Тел. (800) 730-47-42. www.spk.ru



003397-КА1

14.2 Копии страховых полисов Исполнителя и Оценщика



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
 (ООО «Абсолют Страхование»)
 1-й Малый Калужский тупик,
 дом 3А, г. Москва, 123290 +7 495 987-18-38 info@absolutins.ru www.absolutins.ru ИНН 7726178835 КПП 773001001

ПОЛИС № 022-073-000645/16

обязательного страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-000645/16 от 07.12.2016г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	199034, г. Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д.1/3, лит.А
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей
ЛИМИТ СТРАХОВОГО ВОЗМЕЩЕНИЯ:	1 100 000 000 (Один миллиард сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	558 000 (Пятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	В рассрочку, в соответствии с п.4.5 Договора страхования
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «07» декабря 2016 г. по «31» декабря 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:</p> <ul style="list-style-type: none"> - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 07.12.2016г.

Страховщик: ООО "Абсолют Страхование"
 Заместитель генерального директора
 на основании Доверенности
 №175/16 от 27.03.2016г.

М.П.
 «07» декабря 2016г.

(Кривошеев В.А.)

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс»
 Генеральный директор на основании Устава

М.П.
 «07» декабря 2016г.

(Кадушкин И.Б.)

ПОЛИС № 022-073-003043/18
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-003043/18 от 10.12.2018г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Мироненко Николай Владимирович
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	198259, г. Санкт-Петербурга, ул. Пограничника Гарькаевского, дом № 36, корпус 2, кв.89
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2019 г. по «31» декабря 2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<p>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. <p>Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.</p>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.</p> <p>Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.</p>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №80/18 от 25.01.2018г.



(Потапов Е.Ю.)

«10» декабря 2018г.

Страхователь:
Мироненко Николай Владимирович

(Мироненко Н.В.)

«10» декабря 2018г.

14.3 Копия Задания на оценку

Приложение № 1
к Договору на оказание услуг по проведению оценки
№ 436-2н2/2019 от 30 сентября 2019 г.

Задание на оценку

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки «Аверс» (ООО «Центр оценки «Аверс»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице генерального директора Кадушкина Игоря Борисовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Закрытое акционерное общество «ИНВЕСТСТРОЙ-15», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Конкурсного управляющего Кубелуна Валерия Янелевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 20.11.2015 г. (11.11.2015 г. - резолютивная часть) по делу А40-39853/15, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», согласовали настоящее Задание на оценку к Договору на оказание услуг по оценке № 436-2н2/2019 от «30» сентября 2019 года:

Объект оценки	Нежилые помещения, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Левашовский проспект, дом 12, литера А
Состав объекта недвижимости с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	- Помещение 1-Н, назначение: нежилое, кадастровый номер 78:07:0003164:1073, общей площадью 11 707,7 кв. м; - Помещение 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н, назначение: нежилое, кадастровый номер 78:07:0003164:1091, общей площадью 1 836,9 кв. м; - Помещение 29-Н, назначение: нежилое, кадастровый номер 78:07:0003164:1079, общей площадью 1 110,5 кв. м; - Помещение 30-Н, назначение: нежилое, кадастровый номер 78:07:0003164:1080, общей площадью 32,2 кв. м.
Характеристики объекта недвижимости и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Параметры объектов оценки принять в соответствии с правоподтверждающими и техническими документами
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	право собственности
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	- Помещение 1-Н, назначение: нежилое, кадастровый номер 78:07:0003164:1073 – доверительное управление, ипотека, аренда части помещения, арест; - Помещение 5-Н, 7-Н, 8-Н, 13-Н, 14-Н, 16-Н, назначение: нежилое, кадастровый номер 78:07:0003164:1091, общей площадью 1 836,9 кв. м - доверительное управление, ипотека, арест; - Помещение 29-Н, назначение: нежилое, кадастровый номер 78:07:0003164:1079, общей площадью 1 110,5 кв. м - доверительное управление, ипотека, аренда части помещения, арест; - Помещение 30-Н, назначение: нежилое, кадастровый номер 78:07:0003164:1080, общей площадью 32,2 кв. м - ипотека, арест.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для определения начальной цены на торгах
Вид стоимости	Рыночная стоимость

Дата оценки	«01» октября 2019 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Оценку проводить без учета указанных обременений помещений. Прочие допущения и ограничения будут изложены в тексте отчета об оценке.

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»
 ООО «Центр оценки «Аверс»
 ИНН 7825691464
 КПП 780101001
 Юридический адрес:
 199034, г. Санкт-Петербург,
 2-я линия В.О., д. 1/3, лит. А
 Банковские реквизиты:
 р/с 40702810155000037771
 в СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК
 ПАО СБЕРБАНК
 к/с 3010181050000000653
 БИК 044030653
 тел. (812) 320-9775
 факс (812) 328-8065



«ЗАКАЗЧИК»
 Закрытое акционерное общество
 «ИНВЕСТСТРОЙ-15»
 115432, г. Москва, ул. Трофимова, д. 14, стр. 1
 ОГРН 1037739743414, ИНН 7707201995
 Реквизиты банковского счета:
 р/с 40702810700010000273
 в ПАО «БМ-Банк»
 к/с 30101810345250000062
 в Отделении 1 Москва
 Главного управления по Центральному
 федеральному округу г. Москва,
 БИК 044525062



14.4 Рыночная информация, используемая Оценщиком

14.4.1 Информация, использованная в рамках сравнительного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки

Объект-аналог №1

<https://office.arendator-spb.ru/prodazha-ofisa/petrogradskij-raion/object-234721-krasnogo-kursanta-ul-dom-25.html>

office.arendator-spb.ru | Продажа офиса 8270 кв.м. Красного Курсанта ул., дом 25, г.Санкт-Петербург

Петербургский Арендатор

Продажа офиса / Петроградский район / Красного Курсанта ул., дом 25

Продажа офиса 8270 кв.м, Красного Курсанта ул., дом 25, г.Санкт-Петербург

234721

ПЛОЩАДЬ:	ЦЕНА:	объект
8270 кв.м.	800 000 000 Р	

Горьковская
Петроградская

Адрес: Красного Курсанта ул., дом 25
Тип здания: Бизнес центр
Арендодатель: Управляющая компания TOP Групп

+7 (951) 655-00-66
Контактное лицо: Анастасия
Скажите, что вы звоните с портала "Петербургский Арендатор"

Адрес: Подберем офис бесплатно!
Не упустите возможность.
+7 (931) 953-54-40 или [ОСТАВИТЬ ЗАЯВКУ](#)

Описание офисного помещения | [Объект на карте](#)

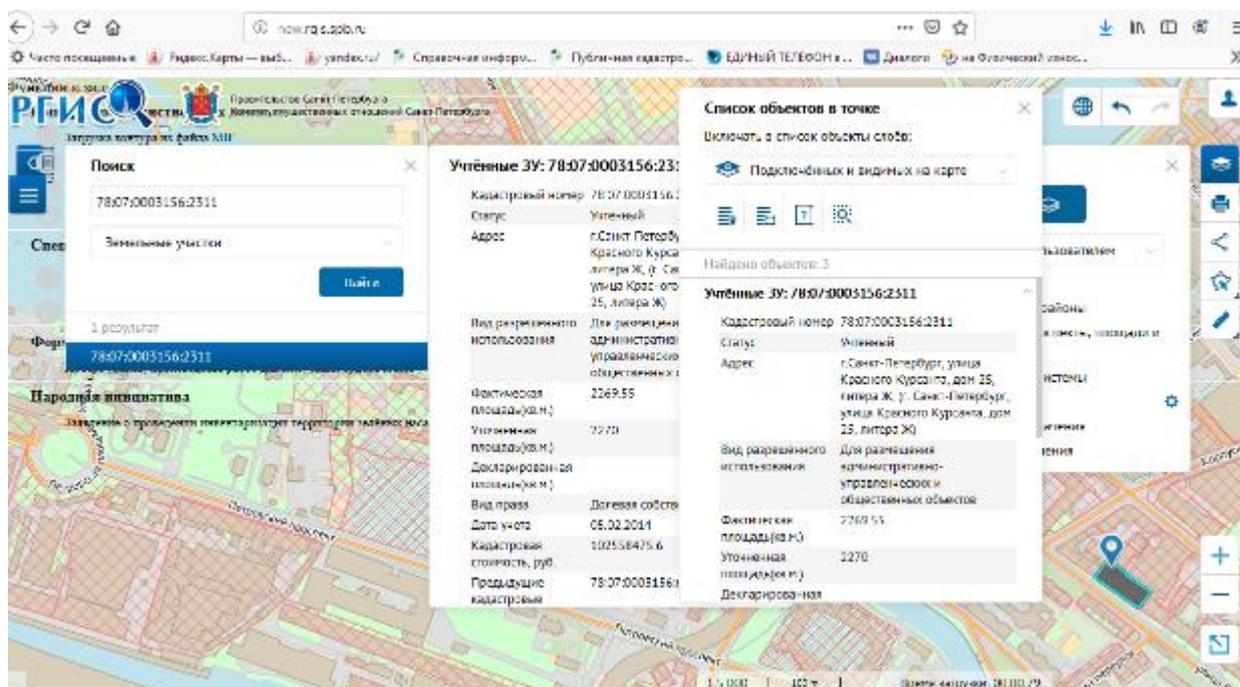
В Петроградском районе предлагаем в продажу доходный Бизнес-центр. Ближайшие станции метро Чкаловская, Спортивная, Петроградская. Планировка смешанная open space, кабинетная. Евроремонт. Высота потолков 3,6 м. Для автомобилистов предоставляется наземный открытый паркинг. Контроль доступа в здание, круглосуточная охрана и система видеонаблюдения всего комплекса и прилегающей территории, здание оснащено автоматической системой пожарной защиты с детекторами дыма. Бизнес-центр оснащен высококачественным новым оборудованием.

Класс (для БЦ) В+
Год постройки Реконструкция 2015-2016
Этажность 4, мансарда
Общая площадь 8234
Аренда - пригодная площадь 5500
Фактически сдана в аренду 7000
Парковка Наземная 15 м.к.
Коэффициент парковки 1 г/м на 350 м2
Подведенная электрическая мощность 700 кВт
Фактическое потребление 400
Водоснабжение/водосотведение субабонентство
Теплоснабжение ИТП
Вентиляция Да, с подогревом (ГВС/х/х)
Кондиционирование да
Лифты 2 шт. (пассажирский, грузовой)
Средняя ставка, аренда 1200 р.
При необходимости новому владельцу будет предоставлена хорошая управляющая компания.

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, ул. К.Курсанта, д. 25, лит. Ж;
- тип и назначение объекта – отдельно стоящее здание, расположенное на земельном участке;
- передаваемые права на ОКС – собственность;
- передаваемые права на земельный участок – собственность;
- линия застройки – 1 («красная»);
- назначение – офисное;
- площадь ОКС – 8 234,0 кв.м;
- площадь земельного участка – 2 700,0 кв.м;
- этажность – 6, кроме того: подвал, мансарда;
- тип входа – отдельный;
- постройки – неизвестен;
- года проведения реконструкции – 2015-2016 гг.;
- общее состояние – хорошее современное востребованное рынком;
- качество внутренней отделки – высококачественная;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- условия и тип парковки – перед зданием (стихийная), на прилегающей территории;
- цена предложения – 800 000 000 руб. с НДС в части ОКС.

Характеристики земельного участка уточнены по данным РГИС:



Купить пск, Петроградский район, метро Петроградская, улица Чапаева 28 - EMLS

Термины, Акции (инфо)

- Городские квартиры
- Городские квартиры
- Аренда квартир и комнат
- Аренда коттеджей и дач
- Квартиры в новостройках
- Дачи и Усадьбы
- Коттеджные поселки
- Коммерческие площади
- Коммерческие объекты
- Бизнес центры
- Торговые объекты
- Земельные участки/земли
- Цены на недвижимость
- Оценки экспертов
- Ипотечные
- Как избежать ошибок
- Новости

ОБЪЕКТЫ ДНЯ



Бизнес-центр в ЖК
ищет 1200 тыс.руб.

Всё удобства есть

АГЕНТ ДНЯ



**Федорова Елена
Леонидовна**

ИНФОРМЕРА




Подробнее статистика по любой области?

Как посмотреть сайт и объекты по свой сайт?

ИЗЕР

Продажа пск, Петроградский район, метро Петроградская, улица Чапаева 28

Описание
Фото
Бюджет


EMLS ID: 806542

Дата ввода в эксплуатацию: 16.06.2019, окончания: 13.10.2019

Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Петроградский район, Чапаева ул., 28

Метро: Петроградская (линия 15к) → 1060 м

Тип объекта: Здание

Тип здания: нежилое здание

Класс: А

Назначение: ПСН

Возможности: офис, Производство, склад, Общественное, Торговая площадь, Бытовые услуги, Банк, Автобусный, Гостиничный бизнес

Цена: пр. - 185 000 тыс.руб

Цена за 1 кв.м.: 72,24 тыс.руб

Налог: УСН (упрощенная система налогообложения)

Наличие арендатора: нет

Общая площадь: 2561 кв.м

Земельный участок: 0,02 Га

Юридический статус: Собственность

Этаж: Несколько вкл. вкл.

Этаж: 2

Состояние: Евро

Телефонный номер:

Водоснабжение: есть

Канализация: есть

Теплоснабжение: есть

Электроснабжение: есть

Связь: есть

Система пожаротушения: есть

Примечание

Предлагаем Вашему вниманию помещение свободного назначения на продажу.

Район: Петроградский

Адрес: ул. Чапаева 28, Санкт-Петербург

Метро: Петроградская

Общая площадь: 2561 кв.м.

Дополнительная информация

Продать отдельно стоящее здание, Бизнес центр класса В

Возможное назначение: офиса (планировка кабинетная), есть помещения свободного назначения, закрытая охраняемая территория, собственная наземная парковка, круглосуточная охрана, видеонаблюдение, пропускной режим (шлагбаум)

Удобная транспортная доступность. Петроградская сторона, у въезда на Гренадарский мост, центр города - 10 мин. на автомобиле, расстояние до КАД 12 км, до ЗСД 0,8 км., от ст. м. Петроградская 12 мин. пешком. Собственная котельная, система вентиляции и кондиционирования, система центрального отопления. На первом этаже кафе с отдельным входом. Заполненность 100%. Площадь: Офисное здание 2 561 кв. м, 3 этажа (в т.ч. цокольный), пункт охраны 76,2 кв. м. Земельный участок: 2 078 кв. м. Объект в собственности, обременения отсутствуют, все документы готовы. Год постройки: 1809 г., капитальный ремонт 1990г. Стены: кирпичные оштукатуренные. Перекрытия: железобетонные Перегородки: кирпичные. Кровля: металлическая. Окна: стеклопакеты. Отделка помещений: качественный евроинтерьер. Система центрального отопления, собственная котельная. Вентиляция, система вентиляции и кондиционирования. Разгрузка/выгрузка: есть.

Стоимость: 185 000 000 рублей

Наталья Каширова профессионал

+7 881 761-31-28

+7 981 761-31-28

СМС и сообщения доставлены не будут, спасибо

+7 812 933-64-06

Вечер Н




ЖК «Английская миля» от Ologix Development. Т

Скоро только до 31.10.19

Подробнее и ПД на en-mile.ru +7 (812) 607-17-55

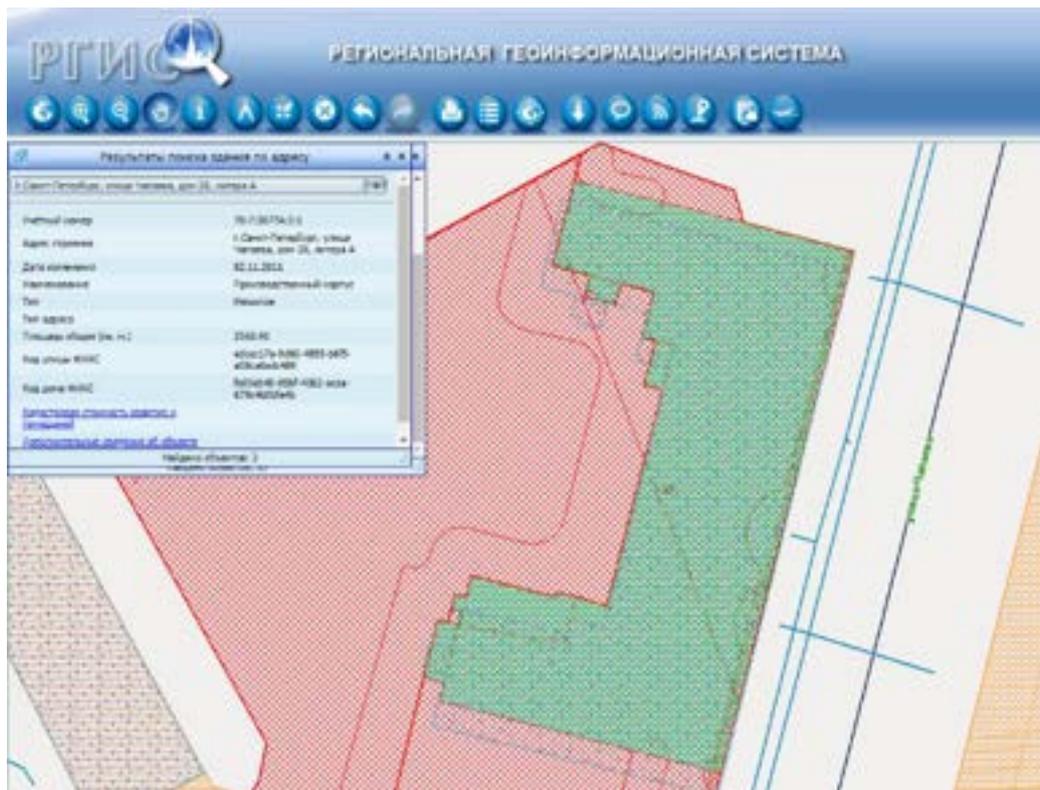


Расположение от метро:

Петроградская	1060 метром
Выборгская	1110 метром
Горьковская	1250 метром
Ланная пл.	1580 метром
Чапаевская	2200 метром



Характеристики ОКС уточнена по данным РГИС:



Филиал ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г. Санкт-Петербург, улица Чапаева, дом 28, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помеще ния	№ части помеще ния	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
1	1-Н	1	тамбур	3.1		3.60	
		2	лестница	23.5		2.01	
		3	склад	43.5		5.25	
		4	склад	41.8		5.25	
		5	умывальная	6.4		3.60	
		6	туалет	5.0		2.01	
		7	коридор	67.6		3.60	
		8	коридор	32.1		3.60	
		9	умывальная	2.1		3.60	
		10	туалет	2.2		3.60	
		11	умывальная	4.0		3.60	
		12	кладовая	1.9		3.60	

Этаж	№ помеще ния	№ части помеще ния	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
		13	туалет	2.4		3.60	
		14	лестница	22.6		3.60	
		15	лестница	10.5		3.60	
		16	кабинет	14.7		3.60	
		17	склад	78.2		3.60	
		18	склад	46.1		3.60	
		19	кабинет	44.3		3.60	
		20	склад	10.0		3.60	
		21	кладовая	4.7		3.60	
		22	кабинет	27.2		3.60	
		23	склад	17.8		3.60	
		24	коридор	8.1		3.60	
		25	трансформаторная подстанция	27.5		3.60	
		26	кладовая	5.2		3.60	
		27	кладовая	2.4		3.60	
		28	коридор	3.3		3.60	
		29	коридор	10.2		3.60	
		30	лестница	10.6		3.60	
		31	лестница	7.6		3.60	
		32	коридор	3.9		3.60	
		33	кабинет	27.4		3.60	
		34	кладовая	3.4		3.60	
		35	умывальная	3.7		3.60	
		36	туалет	1.8		3.60	
		37	коридор	11.3		3.60	
		38	коридор	8.1		3.60	
		39	туалет	1.8		3.60	
		40	туалет	1.8		3.60	
		41	туалет	1.8		3.60	
		42	кабинет	27.1		3.60	
		43	кубовая	43.6		3.60	
		44	буфет	44.4		3.60	
		45	склад	25.6		3.60	
		46	склад	18.0		3.60	
		47	коридор	15.9		3.60	
		48	кладовая	4.4		3.60	
		49	кабинет	24.8		3.60	
2		50	лестница	18.7		3.18	
		51	холл	39.9		3.18	
		52	кабинет	13.5		3.18	
		53	кабинет	22.8		3.18	
		54	кабинет	12.6		3.18	
		55	умывальная	8.0		3.18	
		56	туалет	1.1		3.18	
		57	туалет	1.1		3.18	
		58	туалет	1.0		3.18	
		59	коридор	68.1		3.18	
		60	кабинет	70.0		3.18	
		61	кабинет	49.1		3.18	
		62	коридор	17.4		3.18	
		63	лестница	37.4		3.18	
		64	кабинет	26.0		3.18	
		65	кабинет	60.0		3.18	
		66	коридор	12.5		3.18	
		67	кладовая	3.2		3.18	
		68	умывальная	7.0		3.18	
		69	туалет	1.0		3.18	
		70	туалет	1.0		3.18	
		71	туалет	1.0		3.18	
		72	кладовая	2.0		3.18	
		73	коридор	2.7		3.18	
		74	кабинет	12.8		3.18	
		75	коридор	4.6		3.18	
		76	туалет	1.0		3.18	
		77	туалет	1.0		3.18	
		78	туалет	1.3		3.18	
		79	туалет	1.3		3.18	
		80	коридор	1.7		3.18	
		81	умывальная	2.7		3.18	

Этаж	№ помеще ния	№ части помеще ния	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
		82	коридор	3.1		3.18	
		83	туалет	1.5		3.18	
		84	туалет	1.5		3.18	
		85	умывальная	4.4		3.18	
		86	лестница	18.3		3.18	
		87	холл	55.6		3.13	
		88	кабинет	11.1		3.13	
		89	кабинет	14.1		3.13	
		90	кабинет	9.8		3.13	
		91	коридор	15.1		3.18	
		92	кабинет	13.8		3.18	
		93	кабинет	19.5		3.18	
		94	кабинет	19.5		3.18	
		95	коридор	3.7		3.18	
		96	кабинет	32.8		3.18	
		97	кабинет	10.1		3.18	
		98	коридор	7.8		3.18	
		99	кабинет	30.6		3.18	
		100	кабинет	13.9		3.18	
		101	кабинет	9.4		3.18	
		102	кабинет	32.9		3.18	
		103	кабинет	8.8		3.18	
		104	кабинет	10.3		3.18	
		105	кабинет	23.5		3.18	
		106	кабинет	9.0		3.18	
		107	кабинет	21.4		3.18	
		108	кабинет	9.4		3.18	
		109	кабинет	33.3		3.18	
		110	кабинет	31.6		3.18	
		111	кабинет	20.8		3.18	
подвал		112	коридор	74.1		2.15	
		113	подсобное помещение	7.0		2.15	
		114	подсобное помещение	29.1		2.15	
		115	подсобное помещение	2.8		2.15	
		116	подсобное помещение	3.4		2.15	
		117	подсобное помещение	37.8		2.15	
		118	подсобное помещение	34.8		2.15	
		119	подсобное помещение	33.9		2.15	
		120	подсобное помещение	36.4		2.15	
		121	подсобное помещение	20.2		2.15	
		122	водомерный узел	21.2		2.15	
		123	подсобное помещение	5.0		2.15	
		124	подсобное помещение	1.7		2.15	
		125	подсобное помещение	1.2		2.15	
		126	подсобное помещение	6.2		2.15	
		127	подсобное помещение	1.8		2.15	
		128	подсобное помещение	5.6		2.15	
		129	подсобное помещение	37.5		2.15	
		130	подсобное помещение	21.9		2.15	
		131	подсобное помещение	22.1		2.15	
		132	подсобное помещение	36.6		2.15	
		133	подсобное помещение	37.0		2.15	
		134	подсобное помещение	37.6		2.15	
		135	подсобное помещение	37.8		2.15	
		136	подсобное помещение	7.6		2.15	
		137	коридор	10.1		2.15	
		138	коридор	10.1		2.15	
			Итого по помещению 1-Н:	2436.0			
1	2-Н	1	котельная	82.7		5.25	
		2	подсобное помещение	3.8		5.25	
		3	туалет	1.3		5.25	
		4	тамбур	1.2		5.25	
		5	душевая	1.3		5.25	
			Итого по помещению 2-Н:	90.3			
1	3-Н	1	гараж	30.0		2.77	
			Итого по помещению 3-Н:	30.0			
1	4-Н	1	кладовая	4.6		2.06	
			Итого по помещению 4-Н:	4.6			

Этаж	№ помеще ния	№ части помеще ния	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
Итого по нежилым помещениям :				2560.9			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 2560.9

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

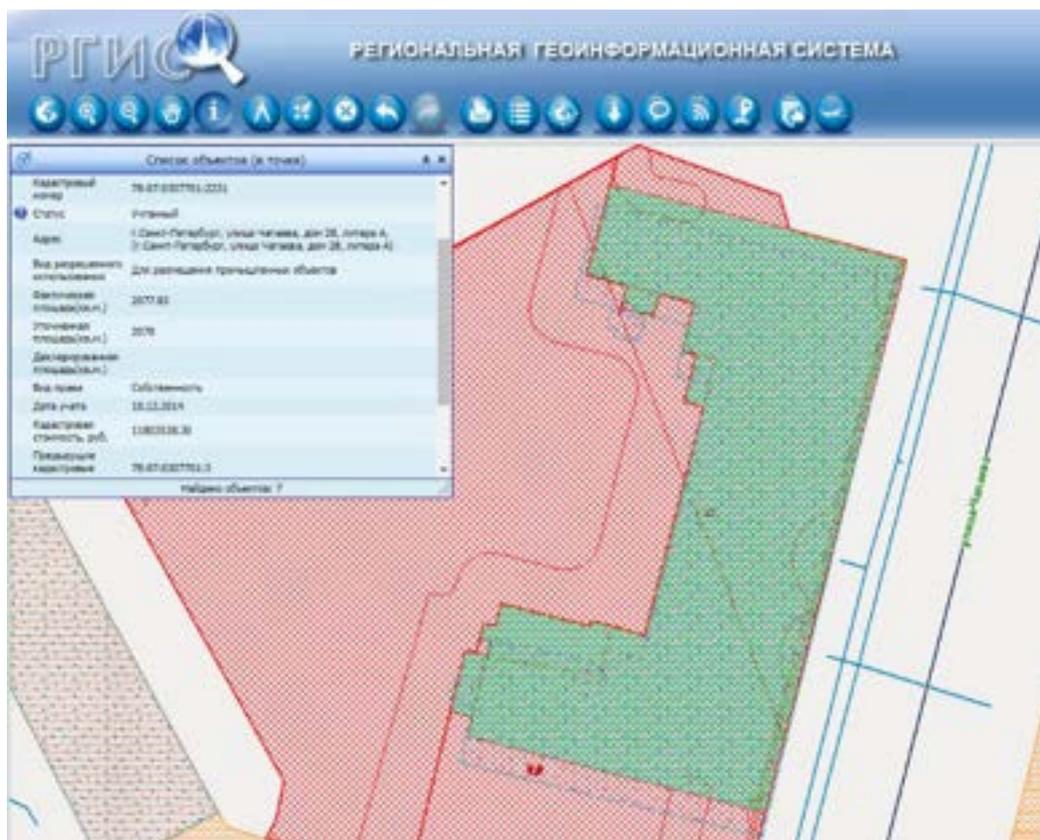
Исполнил: _____ / _____ /

Проверил: _____ / _____ /

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" _____ / А.Н. Козодаев /
 ПИБ Петроградского района _____

« 01 » _____ января 2000 г.

Характеристики земельного участка уточнены по данным РГИС:



www.emls.ru Купить помещение под бытовые услуги, Петроградский район, метро Петроградская, улица Чапыгина 5 - EMLS

Расписание метро Справочная инфо Публичная кадастр. Рос. Stabreit - продак. Карта Санкт-Пет. Конструктор карт Продажа оф.

Продажа помещения под бытовые услуги, Петроградский район, метро Петроградская, улица Чапыгина 5

Описание Фото Карта

Елена Калинина профессионал

+7 911 830-33-15
СМС и сообщения доставлены не будут, звоните
+7 812 331-32-48
Реал Зеторед

EMLS ID: 700217535
Дата: введена 09.10.2019, изменена 14.10.2019
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Петроградский Чапыгина ул., 5
Метро: Петроградская (ул.ш 10м) 730 м.
Тип объекта: Здание
Тип здания: нежилое здание
Назначение: бытовые услуги
Возможности: Банк, Гостиничный бизнес, Офис
Цена: пр. - 275 000 тыс.руб.
Цена за 1 кв.м.: 75.6 тыс.руб.
Налог: НДС включен
Общая площадь: 3620 кв.м.
Земля: 0.1 Га
Юридический статус: Собственность
Этаж: 5
Этажи: 5
Составляющие:
Телефонные линии:
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть
Свет: есть
Система пожаротушения: есть

Примечание
Продается кирпичное отдельно стоящее нежилое здание в Петроградском районе Санкт-Петербурга в 10 минутах ходьбы от ст.м. Петроградская. Земельный участок 1147 кв.м находится в собственности. Здание имеет несколько входов и выходов, высокие потолки, лифты, все коммуникации, есть подвал. Мощность 430 кВт. Собственность юридического лица. НДС включен в стоимость. Разумный торг.

Елена Калинина профессионал

ЖК «Grand House»
Квартиры в историческом центре от 160 000 р./кв.м. Застройщик ООО «Евродент». Г.Д. на сайте www.grandh.ru +7 (812) 667-11-86

Описание Фото Карта



ID 700217535



1/6 2/6 3/6 4/6 5/6 6/6

Характеристики ОКС уточнена по данным РГИС:



Филиал ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г. Санкт-Петербург, улица Чапыгина, дом 5а, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помеще ния	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
цокольный	1-Н	1	коридор	12.5			
		2	подсобное помещение	139.3			
		Итого по помещению 1-Н:			151.8		
цокольный	2-Н	1	коридор	2.2			
		2	подсобное помещение	101.6			
		3	коридор	12.4			
		4	коридор	21.6			
		5	туалет	2.3			
		6	умывальная	2.6			
		7	подсобное помещение	190.7			
		8	коридор	1.9			
		9	подсобное помещение	15.4			
		10	туалет	3.8			
		11	подсобное помещение	11.9			
		12	подсобное помещение	12.3			
		13	кабинет	28.5			
		14	коридор	1.9			
Итого по помещению 2-Н:			409.1				
1	4-Н	1	коридор	15.6			
		2	кабинет	3.9			
		3	подсобное помещение	16.7			

Этаж	№ помеще ния	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
		4	кабинет	16.3			
		5	кабинет	33.6			
		6	кабинет	22.9			
		7	коридор	2.7			
		8	коридор	2.3			
		9	подсобное помещение	1.8			
		10	подсобное помещение	3.5			
		11	умывальная	4.9		4.9	
		12	туалет	10.9			
		13	кладовая	1.7			
		14	коридор	2.0			
		15	кухня	4.6			
		16	кабинет	7.2			
		17	кабинет	31.5			
		18	коридор	65.9			
		19	коридор	50.7			
		20	коридор	7.3			
		21	коридор	8.9			
		22	кабинет	46.5			
		23	кабинет	15.8			
		24	коридор	32.2			
		25	кабинет	3.8			
		26	кабинет	20.8			
		27	кабинет	82.5			
		28	подсобное помещение	1.9			
		29	коридор	6.7			
		30	коридор	12.6			
		31	кабинет	16.4			
		32	кабинет	11.8			
		33	кабинет	6.2			
		Итого по помещению 4-Н:		572.1			
2	5-Н	1	коридор	12.5			
		2	коридор	3.0			
		3	коридор	2.2			
		4	умывальная	2.7			
		5	туалет	4.4			
		6	коридор	14.3			
		7	кабинет	13.5			
		8	кабинет	135.7			
		9	коридор	9.9			
		10	кабинет	135.6			
		11	кабинет	152.6			
		12	кабинет	30.9			
		13	туалет	4.2			
		14	кладовая	3.9			
		15	кладовая	9.2			
		16	кладовая	9.0			
		17	подсобное помещение	3.3			
		18	коридор	25.6			
		19	кабинет	7.7			
		20	коридор	12.4			
		21	подсобное помещение	11.9			
		22	кабинет	18.5			
		23	коридор	12.8			
		Итого по помещению 5-Н:		635.8			
3	6-Н	1	кабинет	573.3			
		2	коридор	12.5			
		3	кабинет	32.4			
		4	коридор	2.8			
		5	подсобное помещение	2.6			
		6	коридор	12.6			
		7	кладовая	12.5			
		Итого по помещению 6-Н:		648.7			
4	7-Н	1	коридор	12.5			
		2	коридор	37.0			
		3	кладовая	3.3			
		4	кладовая	2.8			
		5	кабинет	12.2			
		6	кабинет	15.9			

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
		7	кабинет	14.1			
		8	подсобное помещение	0.3			
		9	подсобное помещение	0.3			
		10	подсобное помещение	0.7			
		11	кабинет	40.5			
		12	подсобное помещение	0.9			
		13	кабинет	45.5			
		14	кабинет	16.9			
		15	кабинет	30.1			
		16	подсобное помещение	11.2			
		17	коридор	12.4			
		18	кабинет	16.1			
		19	подсобное помещение	0.3			
		20	подсобное помещение	0.3			
		21	подсобное помещение	0.3			
		22	подсобное помещение	0.2			
		23	подсобное помещение	0.3			
		24	кабинет	29.6			
		25	подсобное помещение	0.2			
		26	подсобное помещение	0.2			
		27	кабинет	16.4			
		28	подсобное помещение	0.3			
		29	подсобное помещение	0.3			
		30	подсобное помещение	0.3			
		31	подсобное помещение	0.3			
		32	подсобное помещение	0.3			
		33	кабинет	30.1			
		34	кабинет	31.9			
		35	подсобное помещение	0.2			
		36	подсобное помещение	0.3			
		37	подсобное помещение	0.3			
		38	подсобное помещение	0.3			
		39	подсобное помещение	0.3			
		40	коридор	84.1			
		41	коридор	22.5			
		42	подсобное помещение	0.2			
		43	подсобное помещение	0.2			
		44	кабинет	10.8			
		45	кабинет	18.6			
		46	кабинет	16.0			
		47	кабинет	15.2			
		48	кабинет	17.8			
		49	туалет	2.3			
		50	туалет	7.5			
		51	коридор	2.8			
		52	кабинет	15.3			
		53	подсобное помещение	1.4			
			Итого по помещению 7-Н:	600.1			
5	8-Н	1	коридор	12.5			
		2	подсобное помещение	2.9			
		3	коридор	2.9			
		4	кабинет	16.0			
		5	кабинет	14.8			
		6	кабинет	14.9			
		7	кабинет	15.9			
		8	кабинет	6.8			
		9	коридор	28.1			
		10	кабинет	62.5			
		11	кабинет	32.4			
		12	кабинет	289.0			
		13	коридор	12.3			
		14	коридор	12.4			
		15	кабинет	18.4			
		16	коридор	13.6			
		17	туалет	1.3			
		18	коридор	5.6			
		19	туалет	1.4			
		20	туалет	1.4			
		21	кабинет	11.2			

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
		22	кабинет	11.3			
		23	коридор	3.5			
		24	кабинет	19.5			
Итого по помещению 8-Н:				610.6			
Итого по нежилым помещениям :				3628.2			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 3628.2

Исполнил: _____ / _____ /

Проверил: _____ / _____ /

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" / А.Н. Козодаев /
 ПИБ Петроградского района _____

« 01 » _____ января 1999 г.

Характеристики земельного участка уточнены по данным РГИС:



БИБОСС ОБЪЯВЛЕНИЕ VIP

Продажа офиса, 5705 м², Большая Зеленина улица 24

Площадь: 5705 м²
 Цена продажи: 112 188 руб./м²
 Цена: 640 032 540 руб.

Большая Зеленина улица, 24, Санкт-Петербург, Россия
 м. Чкаловская

Контактные данные
 8 (812) 309-36-32
 Пожалуйста, свяжитесь, что Вы видели это объявление на БИБОСС

Компания
 Bright Rich | CORFAC International

Продажа

Осуществляется предпродажная подготовка документов
 В цену продажи входит **Предпродажная подготовка документов**

Об объекте

Район	Петроградский
Этаж расположения помещения	5 этаж
Ремонт помещения	чистовая отделка
Телекоммуникации	wi-fi, интернет, телефонная линия
Тип здания	офис в офисном центре
Класс здания	B+/B+
Объекты инфраструктуры в здании	Банкоматы, Кафе, Кинотеатр, Конференц-комнаты, Отделение Банка, Ресторан, Фитнес-центр, Фуд-корт, Центральная рецепция
Имеется парковка	открытая подземная охраняемая
Безопасность	видеонаблюдение, круглосуточный пункт охраны, охранная сигнализация, система контроля доступа, тревожные кнопки
Вентиляция и кондиционирование	кондиционеры в отдельных помещениях, приточно-вытяжная вентиляция
Система пожаротушения	автоматическая система пожаротушения и дымоудаления, огнетушители, пожарная сигнализация, пожарный кран
Подведено водоснабжение и канализация	

Планы помещений

В+

Продажа офисных помещений в бизнес-центре от собственника.

Подписание договора с собственником. 0% переплат.
Возможно обсуждение конечной цены объекта. Консалтинг, DueD.

Планировка: кабинеты.
Доступ: пропускная система.
Телекоммуникации: интернет, wi-fi, мини-АТС, телефонная линия.
Инфраструктура: центральная рецепция, столовая, кафе, мини-маркеты рядом, аптеки, банкоматы, остановки общественного транспорта.

Этажность: 5 эт.
Кондиционирование: центральное.
Вентиляция: приточно-вытяжная.
Подземный паркинг на 324 м. места

Поблизости пролегают крупные транспортные магистрали.
Наличие видеонаблюдения и круглосуточного пункта охраны, охранная сигнализация.
Большой выбор мест, где можно позавтракать, пообедать и провести бизнес-встречу.

Самая низкая цена на рынке. 0% переплат.
Звоните, ответим на все интересующие вас вопросы.

Описание территории

Коммерческая недвижимость удачно расположена в Петроградском районе города. Дорога до центра города займет приблизительно 15 минут.

Написать представителю
Bright Rich | CORFAC International

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, ул. Б. Зеленина, д. 24;
- тип и назначение объекта – отдельно стоящее здание, расположенное на земельном участке;
- передаваемые права на ОКС – собственность;
- передаваемые права на земельный участок – долгосрочная аренда;
- линия застройки – 1 («красная»);
- назначение – офисное;
- площадь ОКС – 5 705,0 кв.м;
- этажность – 5, кроме того: подземный паркинг;
- тип входа – отдельный;
- год проведения капитального ремонта – 2016 г.;
- состояние – хорошее современное востребованное рынком;
- качество внутренней отделки – высококачественная;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- условия и тип парковки – перед зданием на прилегающей территории, подземный паркинг на 234 машино-места;
- цена предложения – 640 032 540 руб. с НДС.

Продажа помещения под офис — Некрасова ул., 3, Санкт-Петербург ☆

весь объект ▾ 600 000 000 руб. / 10 200 000 \$ / 8 400 000 € / 7 800 000 £

Ежемесячный платеж по кредиту: **8812204.45 руб.**

Контакты: [отдел аренды](#) тел.: +7(953)140-82-94

ОБЪЕКТ

Метро, ориентир	м. Чернышевская	Фотографии объекта 
Площадь	7 458,90 м²	
Этаж	не указан/не указано	
Здание		
Класс	C	
Всего этажей	не указано	

Дополнительная информация

Предлагается помещение 7458.9 м2 на 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 этаже в бизнес центре класса C. Бизнес центр расположен в районе Центральный, по адресу Некрасова ул., 3, рядом с метро Чернышевская 10 мин. По всем вопросам обращайтесь по телефону, указанный в объявлении или пишите нам на почту. Для организации просмотра помещений, а также для получения консультации по условиям аренды, позвоните нам. Для вас наши услуги абсолютно БЕСПЛАТНЫ, их оплачивают бизнес-центры. Договор аренды вы заключаете напрямую с собственником. Без скрытых комиссий и платежей.

Контактная информация

[отдел аренды](#)

тел.: +7(953)140-82-94

веб сайт: sim-sol.ru

компания: ["Простые Решения"](#)

Характеристики ОКС уточнены по данным РГИС:

РГИС РЕГИОНАЛЬНАЯ ГЕОИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕ

Список объектов (в точке)

Кадастровый номер	78:01:1262:13:02
Кадастровый номер земельного участка	78:01:1262:13
Действительная стоимость в ценах 1969 года (руб.)	245885
Действительная стоимость в ценах 2012 года (руб.)	37480585,75
Дата определения стоимости	01.01.2012
Адрес	г. Санкт-Петербург, улица Некрасова, дом 3-5
Год ввода в эксплуатацию	1933
Надземная этажность	4
Подземная этажность	-
Общая площадь здания (кв.м.)	2886,50
Актуальность сведений (год)	2013

найдено объектов: 8

РГИС РЕГИОНАЛЬНАЯ ГЕОИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕ

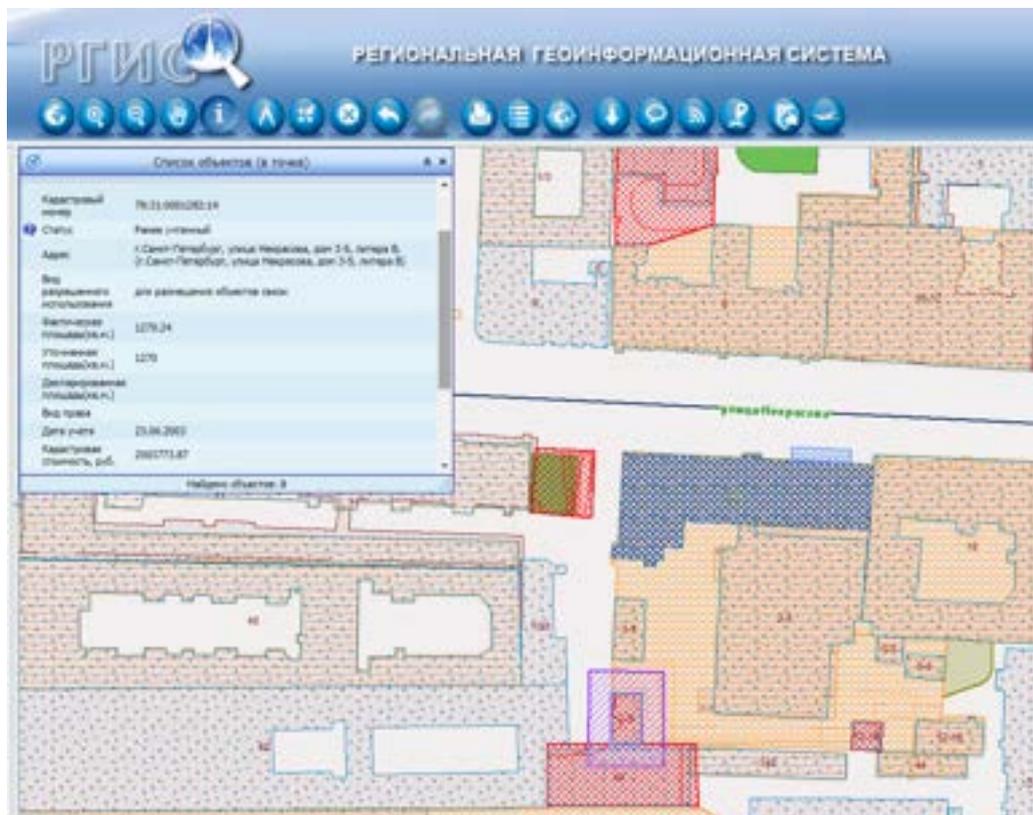
Список объектов (в точке)

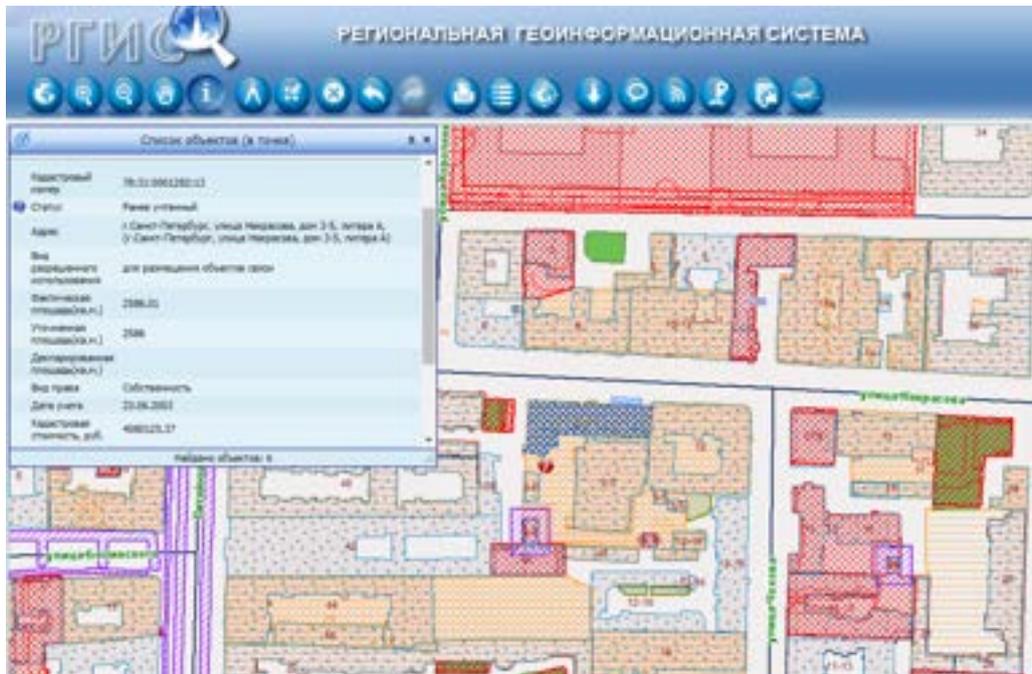
Кадастровый номер	78:01:1262:14:98
Кадастровый номер земельного участка	78:01:1262:14
Действительная стоимость в ценах 1969 года (руб.)	626286
Действительная стоимость в ценах 2012 года (руб.)	80275011,70
Дата определения стоимости	01.01.2012
Адрес	г. Санкт-Петербург, улица Некрасова, дом 3-5
Год ввода в эксплуатацию	1980
Надземная этажность	4, технический этаж
Подземная этажность	подвал
Общая площадь здания (кв.м.)	4905,90
Актуальность сведений (год)	2013

найдено объектов: 8



Характеристики земельного участка (в составе 2- смежных земельных участков) уточнены по данным РГИС:





Объект-аналог №6

<https://theproperty.ru/12716841/>

The screenshot shows a real estate listing on the website 'theproperty.ru'. The main title is 'Продажа помещения под офис — Малая Монетная ул., 2, Санкт-Петербург' with a total area of 6,000.00 m² and a price of 640,000,000 rubles. It also lists prices in USD (8,960,000) and EUR (8,320,000). A monthly payment by credit is shown as 9,399,684.75 rubles. The listing includes a map of the location in the Petrogradsky district, near Gorkovskaya street, and a photograph of the building. Contact information for the seller is provided at the bottom left of the listing.

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, ул. М.Монетная, д. 2;
- тип и назначение объекта – отдельно стоящее здание, расположенное на земельном участке;
- передаваемые права на ОКС – собственность;
- передаваемые права на земельный участок – собственность;
- линия застройки – 1 («красная»);
- назначение – офисное;
- площадь ОКС – 6 000,0 кв. м;
- площадь земельного участка – 3 884,0 кв.м;
- этажность – 1-5-6;
- тип входа – отдельный;
- постройки – 1895;
- год проведения реконструкции – 2012г.;
- общее состояние – хорошее современное востребованное рынком;
- качество внутренней отделки – высококачественная;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- условия и тип парковки – перед зданием (стихийная), на прилегающей территории;
- цена предложения – 640 000 000 руб. с НДС в части ОКС.

14.4.2 Информация, использованная в рамках доходного подхода при определении арендной ставки за офисные помещения

Объект-аналог №1

<https://theproperty.ru/12815220/>

← → ↻ 🏠 <https://theproperty.ru/12815220/>

Часто посещенные Яндекс.Карты — выб... yandex.ru/ Справочная информ... Публичная кадастро... ЕДИНЫЙ ТЕЛЕФОН в... Диалоги

Аренда помещения под офис — Санкт-Петербург, Левашовский пр., Санкт-Петербург

кв. м в месяц **1 100 руб. / 19 \$ / 15 € / 14 £**

Контакты: "1000 складов" тел.: [показать телефон](#)

ОБЪЕКТ объект № 12 815 220

Район	Петроградский район
Метро, ориентир	м. Чкаловская — 0,6 км
Площадь	86,00 м ²
Этаж	не указан/не указано
Телефония	есть

Здание

Всего этажей	не указано
Канализация	есть

Дополнительная информация

Код объекта: 13466 Петроградский р-н, Левашовский пр., м. Чкаловская.

Аренда офисного помещения

Площадь: 86,4 м².
Этаж: 2-й.
Помещение с ремонтом.
В офисе оборудована переговорная и шумоизоляционная комната.
Высота потолков: 2,5 м.
Санузел на этаже.
Пожарная сигнализация.
Кондиционер.
Интернет, телефония.
Круглосуточная охрана. Контроль доступа.
Парковка.
Первая линия.
Удобная транспортная доступность.
Шаговая доступность от метро.
К услугам арендаторов кафе, ресторан.

Арендная ставка: 1100 руб./м².

Консультант: Вадим,
n50

Электричество: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть

На карте

Фотографии объекта

Объект-аналог №2

https://theproperty.ru/12516009/

Аренда офиса - все объекты

Аренда помещения под офис – Петрозаводская улица, 12, Санкт-Петербург

Кв.м: В месяц: **814 руб. / 14 \$ / 11 € / 11 £**

Контакты: тел.: 79312086034

ОБЪЕКТ объект № 12 516 009

Район	Петроградский район
Метро, ориентир	м. Чкаловская – 0,3 км
Площадь	132,90 м²
Этаж	2/4
Здание	
Класс	B
Всего этажей	4
Парковка	есть
Канализация	есть

Дополнительная информация

Офисное помещение в чистом и комфортном бизнес-центре. Состоит из 2 помещений (120 м² и 12,9 м²). Стандартная офисная отделка. Подвесной потолок. В очень хорошем состоянии. Окна обычные. Готово к въезду.

На карте

Фотографии объекта

Контактная информация

не указано

тел.: 79312086034

эл. почта: account@bcinform.ru

веб сайт: bcinform.ru

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, ул. Петрозаводская, д. 12;
- передаваемые права – аренда;
- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- назначение – офисное;
- площадь – 132,9,0 кв.м;
- этаж расположения – 2-й;
- тип входа – общий;
- качество внутренней отделки - простая;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- условия парковки – стихийная (на прилегающей территории) или за доп. плату;
- коммунальные платежи оплачиваются дополнительно;
- арендная ставка – 814 руб./кв.м, применяется УСН.

Аренда офисов · все объекты Распечатать страницу

Аренда помещения под офис — Малая Разночинная улица, 9, Санкт-Петербург

кв.м в месяц **900 руб. / 15 \$ / 13 € / 12 £**

Контакты: тел.: 79312086034

ОБЪЕКТ объект № 13 046 221

Район	Петроградский район
Метро, ориентир	м. Чкаловская — 0,3 км
Площадь	59,70 м²
Этаж	4/5
Здание	
Класс	В
Всего этажей	5
Парковка	есть

Дополнительная информация

Офисное помещение на четвертом этаже. Высота потолков - 2.90 метра. Отделка выполнена типовая (подвесные потолки, стены окрашены, пол - линолеум). Окна стандартные. Состояние хорошее. Сдается без мебели.

Контактная информация

[не указано](#)

тел.: 79312086034

эл. почта: account@bcinform.ru

веб сайт: bcinform.ru

На карте

Фотографии объекта

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, ул. М. Разночинная, д. 9;
- передаваемые права – аренда;
- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- назначение – офисное;
- площадь – 59,7 кв.м;
- этаж расположения – 4-й;
- тип входа – общий;
- качество внутренней отделки - простая;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- условия парковки – стихийная (на прилегающей территории) или за доп. плату;
- коммунальные платежи, в т.ч. за электричество, включены в арендную ставку;
- арендная ставка – 900 руб./кв.м, применяется УСН.

Объект-аналог №4

https://www.biz-cen.ru/karpovka/

Бизнес-центр «Карповка»
 Адрес: 8 | Т: 507-80-29
 Офисы: 28...35 м² | 1 100 €/мес.

пр. Медиков, д. 5
 Петровский район
 ● Петровский - 5 км. 8
 ● Чкаловский - 12 км. 8
 ● Чкаловский - 15 км. 8
 ☎ 8 21-00-0000

Характеристики
 Домовлад: 11 этажей, торговля, услуги и гостиничный сектор
 Предоставление: по запросу
 Оплата: Работает по упрощенной схеме, услуги и все налоги в одном месте
 Инфраструктура: Бизнес-класс, Лифты, Магазины, Парковка, Торговые Термины, Склады, Террасы, Элитные Термины, ТЦ
 Парковка: На территории улицы

507-80-29

Свободные офисы
 Обновлено 17 октября

Офис	Этаж	Ставка	В месяц
28 м²	2	1100 €	30 000 €/мес.
35 м²	2	1100 €	30 000 €/мес.

Интернет
 Бесплатный Интернет
 Бесплатный Интернет
 Бесплатный Интернет
 Бесплатный Интернет
 Бесплатный Интернет

35 м² 2 этаж

Посмотреть в жизни
 Дата: [выбор] | Время: [выбор] | Моб. телефон для связи: [выбор] | **Залиться**

Подтвердить по телефону. Промокоды бесплатно. Проведет менеджер бизнес-центра. Если офис не подойдет, предложим другое. На Бизнес-классе, наши услуги оплачивает бизнес-центр.

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, пр. Медиков, д. 5;
- передаваемые права – аренда;
- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- назначение – офисное;
- площадь – 63,0 (35,0+28,0) кв.м;
- этаж расположения – 2-й;
- тип входа – общий;
- качество внутренней отделки - простая;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- условия парковки – стихийная (на прилегающей территории) или за доп. плату;
- коммунальные платежи , в т.ч. за электричество, включены в арендную ставку;
- арендная ставка – 1 000 руб./кв.м, применяется УСН.

Объект-аналог №5

https://www.office.arendator-spb.ru/arenda-ofisa/petrogradskij-raion/object-239885-mira-ulica-dom-3.html

Аренда офиса 102.2 кв.м, Мира ул., дом 3, г.Санкт-Петербург

ПЛОЩАДЬ	ЦЕНА	мес	год	СТАВКА	мес	год
102.2 кв.м.	81 760 Р			800 Р		

Этаж: 3
Мин. срок: 11 месяцев

- Чкаловская 17 мин.л.
- Петроградская 13 мин.л.
- Горьковская 8 мин.л.

Адрес: Мира ул., дом 3
Здание: Бизнес-центр «Триумф» (класс С)
Арендодатели: отдел аренды, собственник

+7 (813) 953-54-40
пн-пт, 10:00-19:00; перерыв:
Контактное лицо: Александра

Скажите, что вы звоните с портала "Петербургский арендатор"

Офисное помещение | Другие офисы в этом бизнес-центре (3)

Описание офисного помещения

Сдаётся в аренду офис площадью 102.2 кв.м. в аренду от собственника в историческом центре Петербурга. Рядом - ст. метро "Горьковская", престижный район и очень удобное месторасположение. Офис находится на 3-м этаже бизнес-центра, оборудованного всем необходимым для комфортной работы: круглосуточная охрана, видеонаблюдение, кафе на территории, банкоматы, пункты оплаты, все инженерные коммуникации, клининг. Качественная отделка. К услугам арендаторов: высокоскоростной интернет, цифровая телефония. Расположение: ул. Мира, д. 3. Невероятное везение арендаторов! Распродажа аренды помещений, все цены пополам при аренде от 100 м2! Звоните сейчас и не забудьте спросить о подробностях наших акций!

В арендную ставку включено: НДС, КУ, электроэнергия

Оплачивается дополнительно: телефон, интернет, парковочное место

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 3;
- передаваемые права – аренда;
- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- назначение – офисное;
- площадь – 102,2 кв. м;
- этаж расположения – 3-й;
- тип входа – общий;
- качество внутренней отделки - простая;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- условия парковки – стихийная (на прилегающей территории) или за доп. плату;
- коммунальные платежи, в т.ч. за электроэнергию, включены в арендную плату;
- арендная плата – 81 760 руб. или 800,0 руб./кв.м с НДС.

14.4.3 Информация, использованная в рамках доходного подхода при определении арендной ставки за складские помещения

Объект-аналог №1

https://www.biz-cen.ru/zavod_navigator/

Бизнес-центр «Завод Навигатор»
 Адрес: Санкт-Петербург, Малый проспект ПС, д.4
 Офисы: 10,8 м² - 1015,9 м² | 427 - 1,000 шт./мес.

Малый проспект ПС, д.4
 Прямой проезд от метро
 ● Споровский - 8 мин. 8
 ● Чкаловский - 13 мин. 8
 ● Восточный - 10 мин. 8
 ● Б.С. 22 на набережной Б.С.

Свободные офисы
 Оставлено 18 вариантов

Офис	Этаж	Состояние	Площадь
31,8 м²	5	100 шт.	40 548 шт./мес.
38 м²	5	470 шт.	40 425 шт./мес.
56,9 м²	4	430 шт.	41 917 шт./мес.
58,1 м²	5	470 шт.	42 181 шт./мес.
103,6 м²	0	500 шт.	42 102 шт./мес.
106,9 м²	5	500 шт.	42 548 шт./мес.
120,4 м²	5	420 шт.	41 833 шт./мес.
123,7 м²	5	570 шт.	55 501 шт./мес.
126,2 м²	5	470 шт.	54 208 шт./мес.
140,8 м²	5	470 шт.	51 458 шт./мес.
141,8 м²	5	470 шт.	42 574 шт./мес.
160,3 м²	0	570 шт.	44 208 шт./мес.
180,1 м²	0	570 шт.	40 343 шт./мес.
233,9 м²	0	470 шт.	100 871 шт./мес.
252,9 м²	5	470 шт.	100 747 шт./мес.
277,2 м²	5	470 шт.	110 156 шт./мес.
300,9 м²	5	470 шт.	120 827 шт./мес.
431,2 м²	5	470 шт.	105 416 шт./мес.
525,9 м²	5	470 шт.	226 137 шт./мес.
552,8 м²	5	470 шт.	244 759 шт./мес.
602,8 м²	2	470 шт.	267 874 шт./мес.

431,2 м² - 105 416 шт./мес.
 Запись на просмотр и вопросы по телефону: **8 931 258 48 53**

Объект-аналог №2

https://www.biz-cen.ru/pechatniy/

Бизнес-центр «Печатный Двор»
 Пом. С - 11-507-80-29
 33.3, 2023 м² 450...1 000 \$/мес.

пр. Чкаловский, д. 15
 Полупригородный район
 ● Чкаловский - 5 мин. в
 ● Парнасский - 15 мин. в
 ● Старый Петергоф - 25 мин. в
 ● Курортный

507-80-29

Площадь	Этаж	Срок	Цена
51,1 м²	5	750 д	38 300 \$/мес.
55,3 м²	1	500 д	36 410 \$/мес.
61,3 м²	2	750 д	42 910 \$/мес.
63,9 м²	4	700 д	44 730 \$/мес.
66,4 м²	2	450 д	36 760 \$/мес.
72 м²	1	500 д	31 780 \$/мес.
72,7 м²	1	450 д	32 710 \$/мес.
78,2 м²	3	450 д	34 840 \$/мес.
84 м²	7 x 1	300 д	42 000 \$/мес.
84 м²	2	500 д	42 000 \$/мес.
90 м²	2	450 д	40 900 \$/мес.
95 м²	2	450 д	42 780 \$/мес.
100 м²	1	450 д	41 000 \$/мес.
109,7 м²	2	500 д	54 620 \$/мес.
109,7 м²	4	500 д	59 620 \$/мес.
126,2 м²	3	500 д	51 330 \$/мес.
144,3 м²	2	450 д	54 810 \$/мес.
181,1 м²	4	300 д	126 110 \$/мес.
211,5 м²	2	500 д	131 470 \$/мес.
225 м²	3	500 д	152 780 \$/мес.
423,6 м²	1	500 д	188 630 \$/мес.
500 м²	1	500 д	208 000 \$/мес.

Посмотреть в жизни
 Дата: - Время: - Моб. телефон для связи [Заняться](#)

Подпишитесь на рассылку. Присылаем подборку объектов недвижимости Бизнес-центра. Если объект не подходит, пожалуйста, сообщите. Мы будем благодарны, если вы сообщите о наличии бизнес-центра.

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, Чкаловский пр., д. 15;
- передаваемые права – аренда;
- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- назначение – складское;
- площадь – 423,6 кв.м;
- этаж расположения – 1-й;
- условия доступа / тип входа – свободный / общий;
- класс помещений – С;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- внутренняя высота – 3,5 м;
- условия доступа, проведения ПРР – свободные, на прилегающей территории;
- коммунальные платежи, в т.ч. за электричество, включены в арендную плату;
- арендная плата – 190 620 руб./кв.м или 450 руб./кв.м с НДС.

The screenshot shows a real estate listing on the BEBOSS website. The main title is "Аренда склада, 296 м², Мира 3". The listing includes the following details: "Площадь: 296 м²", "Цена аренды: 133 155 руб./мес.", and "Цена: 450 руб./м²/мес.". The location is specified as "Мира 3, Санкт-Петербург, Россия" and "м. Горьковская". There are several images showing the interior of the warehouse. On the right side, there is a contact information section with a phone number "+78126550101" and a "Написать сообщение" button. Below that, there is a "Компания" section with the logo for "КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ".

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, ул. Мира, д. 3;
- передаваемые права – аренда;
- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- назначение – складское;
- площадь – 295,90 кв.м;
- этаж расположения – 5-й в здании с лифтом;
- условия доступа / тип входа – свободный / общий;
- класс помещений – С;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- внутренняя высота – около 2,5 м;
- условия доступа, проведения ПРП – свободные, на прилегающей территории;
- коммунальные платежи, в т.ч. за электричество, включены в арендную плату;
- арендная плата – 133 155 руб./кв.м с НДС.

Объект-аналог №4

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/196545905/>

Склад (В), 205 м²
в офисном центре «Монетный квартал (16b1)»
Санкт-Петербург, р-н Петроградский, Посадский, Большая Монетная ул., 16b1. По карте
00 Петроградская - 0 мин. пешком 00 Пискаревская - 12 мин. пешком
00 Чкаловская - 2 мин. на транспорте

92 250 Р/мес. -
3 400 Р за м² в год
Склады со всеми коммуникациями
Высокие потолочные светильники, эксплуатационные расходы НДС. Без комиссии

Имя: **Монетная**
Статус: онлайн
ИП: 00000000
Буд. 7 объектов

+7 981 761-40-71

ИПС: Специализированный представитель
Помогите сделать, что лучше для объявления на ЦИАН. 23 апреля 2018, 10:00:00

Наличные свободны

205 м²
Площадь

1 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

Склад на 1 этаже, без подсобных и комнат.

Оформить заявку

Узнайте больше

Офисы в аренду в БЦ Завод Навигатор
Комплекс 17, 300+ бизнес-адресов. OT cобой парковка. Под любой бизнес. Закажите на сайт.
Бизнес-адреса
Санкт-Петербург

18.10 Восточный вечер в Мамалыги!
Неповторимая атмосфера Востока. Ужин из 4-х курсов, бранч, рассольная мезенда, танцы!
grill.ru
Санкт-Петербург

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, ул. Б.Монетная, д. 16, корп. 1;
- передаваемые права – аренда;
- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- назначение – складское;
- площадь – 204,85 кв. м;
- этаж расположения – 1;
- условия доступа / тип входа – свободный / общий;
- класс помещений – С;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- внутренняя высота – 4,0 м;
- условия доступа, проведения ПРП – свободные, на прилегающей территории;
- коммунальные платежи, в т.ч. за электричество, включены в арендную плату;
- коммунальные платежи, в т.ч. за электричество, включены в арендную плату;
- арендная плата – 92 250 руб. с НДС.

Объект-аналог №5

https://www.biz-cen.ru/pionerskaya_53/

Бизнес-центр «Пионерская 53»
Адрес: С. -П. 507-80-29

ул. Пионерская, д. 53, лит. Е
Городской район:
• Чкаловский – 6 км. 8
• Спировская – 13 км. 3
• Пискаревская – 20 км. 3
• Фрунзе водозащит

Характеристики
Договор: 11 месяцев, предельная дата и последнего месяца
Предоставлен все виды разрешений для регистрации фирмы
Оплата: Работают по предоплате или услуги входят в ставку
Вход: Для арендаторов по пропуску для клиентов по документу
Интернет: СБИТ
Парковка: 20 мест (500 шт/мес)

507-80-29

Свободные офисы	Объекты: 13 квартир		
Офис	Этаж	Служба	В месяц
385 м²	6/этаж	450 м	173 250 руб/мес
оснащенностью 3 этаж			
430 м²	6/этаж	450 м	193 500 руб/мес
оснащенностью 2 этаж			

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 53;
- передаваемые права – аренда;
- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- назначение – складское;
- площадь – 430,0 кв.м;
- этаж расположения – 2-й в здании с лифтом;
- условия доступа / тип входа – свободный / общий;
- класс помещений – С;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- внутренняя высота – около 3,5 м;
- условия доступа, проведения ПРП – свободные, на прилегающей территории;
- коммунальные платежи, в т.ч. за электричество, включены в арендную плату;
- арендная плата – 193 500 руб. или 450 руб./кв. м, применяется УСН.

14.4.4 Информация, использованная в рамках доходного подхода при определении арендной ставки за помещения СТО

Объект-аналог №1

<https://realty.yandex.ru/offer/3654578721720479232/>

Автосервис, 750 м²
Санкт-Петербург, улица Савушкина, 89
Старая Деревенка, 13 мин. А | Беговая, 14 мин. Б | Крестовский Остров, 16 мин. В

76 апреля (обновлено 10 октября) | Просмотры: 481 | № 3654578721720479232

450 000 Р / мес.
Следить за ценой

600 Р за м²
Без комиссии 100% — объект платё
Залог

УСН, долгосрочная аренда, прямая аренда

+7 (911) 945-94-06

Павел
Агентство

Описание

УСН	Залог	Долгосрочная аренда
Без комиссии	100% — обеспечительный платёж	Прямая аренда

750 м² — общая площадь

Отдельно стоящее здание	Без отдельный
Пожарная сигнализация	Вентиляция

Помещение в одноэтажном здании на территории автоцентра. Отдельные ворота, использовалось под кузовной автосервис. Есть все коммуникации, теплое, высокие потолки. Удобная транспортная доступность как на машине, так и пешком. Автоцентр работает давно, на территории работают различные автосервисы, есть торговая зона с заправками. Рассмотрим различную деятельность, но подъезда под фуру нет. Аренда без комиссии, по всем вопросам - звоните.

+7 (911) 945-94-06 Павел Агентство

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 89;
- передаваемые права – аренда;
- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- назначение – СТО, автосервис;
- площадь – 750,0 кв.м;
- этаж расположения – 1-й;
- условия доступа, тип входа – свободный, отдельный;
- класс помещения – С;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- внутренняя высота – 6,0 м;
- условия подъезда и парковки – хорошие, на прилегающей территории;
- коммунальные платежи оплачиваются дополнительно по приборам учета;
- арендная плата – 450 000 руб. Применяется УСН.

Сдам помещение свободного назначения 162м² Полостровский пр-д, 59А, Санкт-Петербург, р-н Калининский, Финляндский и Выборгские - база ЦИАН, объявлени...

Калининский район | Страница не найдена | Публикации | 1025 | 31 мая | Подать | Карта Санкт-Петербурга | Конструктор карт | Продажа объявлений | Банк Санкт-Петербурга

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Имелка Glorix Developer

Назначение в Санкт-Петербурге | Коммерческая | Аренда помещений (свободное назначение) в Санкт-Петербурге | Калининский | Финляндский | метро Выборгский | Полостровский проспект

Свободное назначение, 162 м²

Санкт-Петербург, р-н Калининский, Финляндский, Полостровский пр-д, 59А На карте

Выборгская - 3 мин. на транспорте | Площадь Ленина - 5 мин. на транспорте | Лесная - 5 мин. на транспорте

В избранном | Помогите



162 м² 1 из 1 Свободно

115 020 Р/мес.
8 520 Р за м² в год.

ИВН: ТК АВТОГОРОД
Еще 4 объявлений

+7 812 467-30-44

Помогите другим, это может стоить объявления на ЦИАН. Укажите адрес после звонка

Написать сообщение

18.10 Восточный вечер в Мамалье!

неповторная атмосфера Востока. Ужин из 4х курсов. Блюз, расовые мюзиклы, танцы!

gipsy.ru
Санкт-Петербург

Рудик Девлет

18.10 Восточный вечер в Мамалье!

неповторная атмосфера Востока. Ужин из 4х курсов. Блюз, расовые мюзиклы, танцы!

gipsy.ru
Санкт-Петербург

Рудик Девлет

162 м² 1 из 1 **Свободно**

Назначение: автосервис, сто

Уникальное предложение по невероятно низкой стоимости!

Сдается помещение в аренду под автосервис/СТО.

Огромный автомобильный трафик. Удобное расположение при съезде с Полостровского пр. Хорошая транспортная доступность. Помещения подготовлены для размещения автосервиса.

- бессрочный договор;
- приемная зона;
- отдельный вход;
- отдельный выезд;
- роллетные ворота до 4м;
- высота потолков 6 м;
- система отопления;
- водоснабжение;
- дневное освещение;
- отдельный санузел (W.C.);
- подача воздуха (центральный компрессор);
- электричество по счетчику (220/380V);
- Ваша реклама на фасаде здания;
- размещение и реклама на портале avtogorod;
- 5 парковочных мест (по 1500 руб. за одно место).

При необходимости, возможно увеличение парковочных мест.

Доп. услуги

- Предоставляем оборудование в аренду;
- Выкупаем отработанное масло 16 руб./лб;
- Интернет 3 000 руб. за 10 Мбит/сек

Помещение сдается без оборудования!
Можем предоставить необходимое оборудование в аренду за дополнительную плату (1 подъемник 7000 руб.).

Подробности уточняйте по номеру в объявлении.

Отзыв о сайте

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, Полюстровский пр., д. 59, лит. Й;
- передаваемые права – аренда;
- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- назначение – СТО, автосервис;
- площадь – 162 кв.м;
- этаж расположения – 1-й;
- условия доступа, тип входа – свободный, отдельный;
- класс помещения – С;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- внутренняя высота – 4,0-6,0 м;
- условия подъезда и парковки – хорошие, на прилегающей территории;
- коммунальные платежи оплачиваются дополнительно по приборам учета;
- арендная плата – 150 020 руб. с НДС.

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канн., д. 150, лит. Р;
- передаваемые права – аренда;
- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- назначение – СТО, автосервис;
- площадь – 180 кв.м;
- этаж расположения – 1-й;
- условия доступа, тип входа – свободный, отдельный;
- класс помещения – С;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- внутренняя высота – 3,5-4,0 м;
- условия подъезда и парковки – хорошие, на прилегающей территории;
- коммунальные платежи оплачиваются дополнительно по приборам учета;
- арендная плата – 120 060 руб. с НДС.

Объект-аналог №4

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pod_avtoservissto_150_m_1802090918

Аренда под автосервис/сто, 150 м² - 650 Р в месяц за м²
залог 97 500 Р

8 984 888-52-12

Написать сообщение

Алексей
Арендодатель
на Avito с декабря 2017

В объявлении пользователя

№ 1802090918, 429 (+16)

Площадь: 150 м²

Санкт-Петербург, ул. Потапова, 2
● Ладокская, 3,6 км ● Новочеркасская, 4,8 км
● Проспект Большевикова, 4,5 км

Скрыть карту

Помещение оборудовано и готово к старту бизнеса

- бесрочные договоры;
- приемная зона;
- отдельный вход;
- отдельный въезд;
- roll-up ворота до 4м;
- высота потолков 6 м;
- система отопления;
- водоснабжение;
- диодное освещение;
- отдельный санузел (WС);
- подача воздуха (центральный компрессор);
- электричество по счетчику (220/380V);
- проводной доступ в интернет;
- вывеска реклама на фасаде здания;
- размещение и реклама на портале;
- 5 парковочных мест (по 1500 руб. за одно место);
- При необходимости, возможно увеличение парковочных мест.

Удобное расположение автоцентра на пересы линии по адресу ул. Потапова, рядом с пр. Индустриальным, пр. Зенитова, пр. Косыгина и ш. Революции, обеспечит огромный автомобильный трафик и стабильный поток клиентов.

Доп. услуги:

- Выкупаем отработанное масло (8 руб./л);
- Интернет 3 000 руб. за 10 Мбит/сек;
- Предоставляем оборудование в аренду

По согласованию, за свой счет Вы можете организовать:

- Разделители для персонала
- Дополнительное строение со 2 этажом
- Углубление в полу для организации сбора воды
- Возможность размещения МЖД

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, ул. Потапова, д. 2;
- передаваемые права – аренда;
- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- назначение – СТО, автосервис;
- площадь – 150 кв.м;
- этаж расположения – 1-й;
- условия доступа, тип входа – свободный, отдельный;
- класс помещения – С;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- внутренняя высота – 4,0-6,0 м;
- условия подъезда и парковки – хорошие, на прилегающей территории;
- коммунальные платежи оплачиваются дополнительно по приборам учета;
- арендная ставка – 650/кв.м в месяц с НДС.

www.emls.ru Снять автобизнес, Фрунзенский район, метро Волковская, Бухарестская улица 6 - EMLS

Расписание Марш... Справочная интр... Публичная кадастр... RGIS Statbeat - продак... Карта Санкт-Пит... Конструктор карт... Продажа обн...

Аренда автобизнеса, Фрунзенский район, метро Волковская, Бухарестская улица 6

Описание Фото Карта

Наталья Каширова профессионал

+7 981 761-31-28
+7 981 761-31-28
SMS и сообщения доставлены не будут, звоните
+7 812 933-64-98
Велес-Н

EMLS ID: 808171
 Дата: введена 17.09.2019, изменена 13.10.2019
 Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Фрунзенский, Бухарестская ул., 6
 Метро: Волковская (линия 10км) 400 м
 Тип объекта: Помещение
 Тип здания: нежилое здание
 Класс: А
 Назначение: Автобизнес
 Цена: ар - 2943 руб в мес.
 Цена за 1 кв.м.: 900 руб./месяц
 Налог: УОН (упрощенная система налогообложения)

Коммунальные платежи включены: да
 Обеспечительный платеж, руб.: 204300
 Эксплуатационные расходы включены: да
 Тип аренды: Прямая аренда
 Мин. срок аренды, мес: 11
 Арендные каникулы: да
 Наличие арендатора: нет
 Кол-во месяцев предложения: 1
 Размер комиссии: 50 %
 Общая площадь: 227 кв.м.
 Земля: -
 Юридический статус: Собственность
 Влад: Несколько вкл. отд.
 Этаж: 1
 Этажи: 6
 Составление: Хорошее
 Телефонный звонок:
 Водоснабжение: есть
 Канализация: есть
 Теплоснабжение: есть
 Электроснабжение: есть
 Свет: есть
 Система пожаротушения: есть

Цена за 1 кв.м.: 900 руб./месяц
 Налог: УОН (упрощенная система налогообложения)

Коммунальные платежи включены: да
 Обеспечительный платеж, руб.: 204300
 Эксплуатационные расходы включены: да
 Тип аренды: Прямая аренда
 Мин. срок аренды, мес: 11
 Арендные каникулы: да
 Наличие арендатора: нет
 Кол-во месяцев предложения: 1
 Размер комиссии: 50 %
 Общая площадь: 227 кв.м.
 Земля: -
 Юридический статус: Собственность
 Влад: Несколько вкл. отд.
 Этаж: 1
 Этажи: 6
 Составление: Хорошее
 Телефонный звонок:
 Водоснабжение: есть
 Канализация: есть
 Теплоснабжение: есть
 Электроснабжение: есть
 Свет: есть
 Система пожаротушения: есть

Примечание

Предлагаю Вашему вниманию автобизнес в аренду:
 Район: Фрунзенский
 Ближайшая станция метро: Волковская
 Адрес: Бухарестская улица 6
 Общая площадь: 227 кв.м.
 Высота потолков: 5 метров

Нежилое помещение площадью 227 метров с 3 льдымниками.
 Майка на территории.
 Расположено внутри двора за шланбаумом, на въезде видна вывеска.
 Территория оградена бетонным забором с колючей проволокой.
 Реклама на фасаде здания возможна.

Стоимость: 900 рублей/кв.м. НДС не облагается.

Наталья Каширова профессионал

Торжественно объявлено
 Продажа квартир
 Продажа земельных участков
 Аренда квартир и домов
 Аренда коттеджей и дач
 Квартиры и новостройки
 Дома и Усадьбы
 Коттеджные поселки
 Коммерческая продажа
 Коммерческая аренда
 Бизнес-центры
 Торговые комплексы
 Земельная недвижимость
 Цены на недвижимость
 Оценка экспертов
 Фотогалерея
 Как работать онлайн
 Отзывы

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

Квартира с отделкой, большой залом, 3 спальни.
 Поисковые слова

АГЕНТ ДНЯ

Зыринова Надежда Александровна

ИНФОРМЕРЫ

График изменения цены за 1 кв.м. за последние 12 месяцев

ЖК «Английская милая» от Glorax Development. Т
 Скидки только до 31.10.19, подроб и ПД на emls.ru +7 (812) 607-17-55

Объект-аналог №6

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/avtoservisparkovkaproizvodstvoofis-sklad_250_m_1348721011

The screenshot shows an Avito listing for a 250 m² industrial facility. The title is "Автосервис, Парковка, Производство, Офис... склад 250 м²". The price is listed as "700 Р в месяц за м²" with a total of "заполн 175 000 Р". The listing includes a main photo of a garage with a car lift, a row of smaller thumbnail images, and a map. On the right side, there is a contact section with the phone number "8 952 355-54-85", a "Написать сообщение" button, and user information for "Александр" (joined April 2011, 19 listings). A "Скрыть карту" button is visible above the map.

Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, 12
● Звенигородская, 900 м ● Лыковский проспект, 300 м
● Обводный канал, 500 м



Помещения от 40м. до 250м. в отдельно стоящем одноэтажном здании, На отдельной огороженной территории 1100м кв. Можем сдать только земельный участок от 100м. до 250м. Рядом нет жилья! Эл. энергия, отопление, водоснабжение, канализация. Есть подъемник, яма, пок, охранная сигнализация, интернет, видеонаблюдение на удаленном в режиме онлайн Подойдет под автосервис, производство, мойку, шиномонтаж, маг. автозапчастей и т.д. Собственник.

По данным интервью с представителем правообладателя:

- местоположение – г. Санкт-Петербург, ул. Печатника Григорьева, д. 12;
- передаваемые права – аренда;
- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- назначение – СТО, автосервис;
- площадь – 250 кв.м;
- этаж расположения – 1-й;
- условия доступа, тип входа – свободный, отдельный;
- класс помещения – С;
- инженерные коммуникации – электроснабжение, канализация, водоснабжение, отопление;
- внутренняя высота – 3,5 м;
- условия подъезда и парковки – хорошие, на прилегающей территории;
- коммунальные платежи оплачиваются дополнительно по приборам учета;
- арендная ставка – 700/кв.м в месяц с НДС.

14.5 Характеристика Петроградского административного района⁵⁸

Согласно существующему административно-территориальному делению, объект оценки расположен в Петроградском районе Санкт-Петербурга, краткая характеристика которого приведена ниже.

Общая информация

Петроградский район – самый старый район города.

Район расположен между Малой Невой и Большой Невкой, которая, разветвляясь, образует Среднюю и Малую Невки.

Самодостаточность района, в котором вполне хорошо развиты все городские функции, делает его одним из самых привлекательных адресов для инвестиций.

Границы района

На севере и северо-востоке по оси реки Большая Невка Петроградский район граничит с Приморским и Выборгским районами, на западе по оси реки Малая Нева – с Василеостровским районом, на юге по оси реки Нева – с Центральным.

Площадь и территориальное деление района

Петроградский район занимает площадь 2,4 тыс. га.

Район располагается на семи крупных островах в дельте Невы.

К Петроградской стороне относятся:

- Петроградский остров;
- Аптекарский остров (отделен от Петроградского рекой Карповкой);
- Петровский остров (отделен рекой Ждановкой);
- Заячий остров (отделен Кронверкской протокой).
- Острова между Большой, Средней и Малой Невками:
- Елагин;
- Каменный;
- Крестовский.

Петроградская сторона – старейшая часть Санкт-Петербурга. Город начинался с Петропавловской крепости, расположенной на Заячьем острове. Юго-восточная часть Петроградской стороны была застроена и заселена раньше всех других частей города. Здесь находился центр города до его переноса в 1720-х годах на Васильевский остров.

С изменением статуса территории по берегам рек вместо домов знати были построены склады и причалы. В южной части Петроградского острова на берегах Малой Невы и Большой Невки появились промышленные предприятия.

В конце XIX в. деревянная застройка Петроградского и Аптекарского островов сменилась каменными доходными домами.

На Петровском, Аптекарском и Крестовском островах преобладают постройки советского времени, большей частью довоенные.

⁵⁸ Источники информации: www.spb.dp.ru; www.estate-gazeta.ru; www.gov.spb.ru; www.teorema.info и др.

Транспорт

На территории Петроградского района находятся пять станций метрополитена: «Петроградская», «Горьковская» – на 2-ой (Московско-Петроградской) линии; «Чкаловская», «Спортивная», «Крестовский остров» – на 4-ой (Правобережной) линии.

В сентябре 2010 года после реконструкции открылся Большой Петровский мост, соединяющий Крестовский остров с Петровским. Новый четырехполосный автомобильный мост появился на месте старого пешеходного. Новая автомобильная переправа, так же как и открытый в 2009 году Лазаревский мост, должна обеспечить транспортную доступность строящегося в западной части Крестовского острова стадиона ФК «Зенит». Автодвижение вокруг него к концу 2011 года должно быть закольцовано, но пока эти работы приостановлены из-за отсутствия планировочного решения территории.⁵⁹

Основные транспортные магистрали

Главными транспортными магистралями Петроградского района являются Каменноостровский и Большой проспекты, Песочная набережная и Большая Пушкарская улица. Второстепенные транспортные магистрали: Чкаловский проспект и Малый проспект.

Связь с другими районами

Острова, входящие в Петроградский район, связывают между собой и с другими районами города 15 мостов.

Петроградский–Василеостровский – через мосты Биржевой (Строителей) и Тучков;

Петроградский–Приморский – через Ушаковский и 3-й Елагин мосты;

Петроградский–Выборгский – через мосты Сампсониевский, Гренадерский и Кантемировский;

Петроградский–Центральный – через Троицкий мост.

Экология района

Доля зеленых насаждений в общей площади района составляет 34,4%. На территории Петроградского района находится Александровский, Ботанический, Вяземский, Лопухинский сады. Большие зеленые массивы расположены на Елагином, Каменном и Крестовском островах.

Весьма интенсивно загрязнены почвы на Петроградской набережной. Загрязнение земель остальной части Петроградской стороны – «интенсивное» и «умеренное». На островах – «слабое».

Экологическая обстановка считается благоприятной для проживания. Исключение составляет территория, расположенная к юго-востоку от стадиона «Динамо». Там показатели по пылевому загрязнению и содержанию фенола в воздухе превышены и составляют более 1,8 ПДК. Самая грязная воздушная среда в районе пересечения Каменноостровского и Большого проспектов, вокруг улицы Профессора Попова, вдоль проспекта Медиков.

Наиболее шумные магистрали: Каменноостровский проспект, Песочная набережная, проспект Медиков, Аптекарская и Петроградская набережные, Ждановская улица, Большой проспект, Большая Пушкарская улица.

Радиационный фон в части Петроградского района находится на пределе допустимого и составляет 12 мкР/ч.

Экономика района

Главными отраслями промышленности района являются машиностроение, легкая промышленность и полиграфия. Промышленные предприятия: завод «Полиграфмаш»; Гардиннотюлевая фабрика, трикотажная фабрика «Красное знамя», текстильное объединение «Нева»; Типография «Печатный двор»; Монетный двор в Петропавловской крепости.

⁵⁹«Деловой Петербург» №147/20.09.2010 г.

В районе расположено несколько предприятий химико-фармацевтической отрасли: ОАО «АйСиЭн Октябрь»; ГНЦ ГосНИИ особо чистых биопрепаратов; ГП по производству бакпрепаратов СПбНИИ эпидемиологии и микробиологии им. Пастера; ЗАО «НПО «Антивирал» и др.

Петроградский район занимает первое место в городе по количеству медицинских учреждений

Научно-исследовательские учреждения:

- Институт экспериментальной медицины академии медицинских наук;
- Институт эпидемиологии и микробиологии имени Пастера;
- Институт травматологии и ортопедии имени Вредена;
- Институт гриппа;
- Рентгенорадиологический институт.

Высшие учебные заведения:

- Медицинский университет;
- Военно-инженерная академия имени Можайского;
- Электротехнический университет;
- Институт точной механики и оптики.

В районе находится Ботанический институт Российской Академии наук со старейшим в стране ботаническим садом.

Выводы

- Петроградский район является исторически сложившейся территорией Санкт-Петербурга, значительная часть которой входит в городскую охранную зону как памятник архитектуры и истории, где новое строительство и развитие промышленных предприятий ограничено или запрещено.
- Экологическая обстановка считается благоприятной для проживания за исключением ряда мест.
- Транспортная ситуация в районе напряженная.
- Инфраструктура района развита достаточно хорошо, присутствуют все городские функции.
- Жилой фонд один из самых неоднородных. Цены на жилье достаточно сильно зависят от его местоположения.
- Район не обладает большим потенциалом для комплексной квартальной застройки. Основной задачей в сфере жилищного строительства является расселение и реконструкция старых домов.
- Потенциал для строительства коммерческих объектов заключается в вынесении за пределы района существующих промышленных объектов и реновации освобождающихся территорий.
- Инвестиционный потенциал Петроградского района для гостиничной функции уступает только Центральному району. Привлекательность для торговой функции выражена средне. Единственная зона, представляющая интерес – это Большой проспект П. С. до площади Льва Толстого. Инвестиционный потенциал района для офисной функции не уступает Центральному району. С точки зрения жилищной функции Петроградский район лидирует в части Крестовского острова, а в остальном остается самой высокой наряду с Центральным районом.

Примечание		Информация о документе	
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3	Всего листов документа
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374			
Квартальный номер:		78.07.00031.64.1073	
вид:		Арест, часть объекта, площадью 424, 0 кв.м. (часть пом. 1Н на 2, 3, 4 этажи)	
дата государственной регистрации:		01.10.2002	
номер государственной регистрации:		78-01-2/06/2002-126.1	
4.1.3. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		и 01.10.2002 по 30.06.2005	
4.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Бета Конд.", ИНН: 7801082664	
основание государственной регистрации:		Договор аренды нежилого фонда от 28.06.2002 №3/02	
вид:		Запрещение сделок с имуществом. Запрет на отчуждение (перевалу и залогу) без согласия залогового кредитора в отношении объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Левашовский проспект д.12 лит.А пом.1Н	
дата государственной регистрации:		18.04.2016	
номер государственной регистрации:		78-78/031-78/031/005/2016-313/1	
4.1.4. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
4.1.4. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Решение №14.15/0023 от 23.12.2015 начальника Межрайонной ИФНС России №25 по СПб Ленинградской обл. о признании в отставности за совершение налогового правонарушения от 21.12.2015 №14.15/0023, выданный орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 25 по Санкт-Петербургу	
4.1.5. вид:		Арест. Арест в виде запрета распоряжаться	
дата государственной регистрации:		19.09.2016	
номер государственной регистрации:		78-78/031-78/031/005/2016-474/2	
4.1.5. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
4.1.5. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:		Постановление суда Тельмановой С.А., вынесенное по постановлению старшего дежурного пристава второго СО второго управления по ЮВД ГСУ СК РФ по г. Санкт-Петербургу Колосова М.Д. о возбуждении исполнительного производства по исполнительному от 24.06.2016 №594474 (3/6-246/16), выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	
		Протокол постановления ареста на имущество от 14.09.2016 №6/6, выданный орган: Второй СО второго управления по ЮВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу;	
		Постановление суда Энгельманной Е.В., вынесенное по постановлению следователя СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по г. Санкт-Петербургу Колосова М.Д. о возбуждении исполнительного производства по постановлению ареста на имущество до 07.10.2016 по исполнительному делу от 08.08.2016 №594474 (3/6-246/16), выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	
		Постановление суда Копыловой М.С., вынесенное по постановлению следователя СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по г. Санкт-Петербургу Мухомова В.В. о возбуждении исполнительного производства о	

продления срока исполнения ареста на имущество до 08.12.2016 по уголовному делу от 07.10.2016 №594474 (3/6-04/16), поданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;
 Постановлением суда Бродского А.А., вынесенное по постановлению следователя 2 СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу о возбуждении ходатайства о продлении срока ареста на имущество до 08.12.2017 по уголовному делу от 08.12.2016 №594474, выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;
 Постановлением суда Бродского А.А., вынесенное по постановлению следователя 2 СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу М.Д. Колосова о возбуждении ходатайства о продлении срока ареста на имущество до 08.04.2017 по уголовному делу от 07.02.2017 №594474, выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;
 Постановлением суда Бродского А.А., вынесенное по постановлению следователя 2 СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу М.Д. Колосова о возбуждении ходатайства о продлении срока ареста на имущество до 08.05.2017 по уголовному делу от 06.04.2017 №594474 (3/6-17/17), выданный орган: Петроградский районный суд г. Санкт-Петербурга;
 Постановлением суда Милехиной Е.В. о продлении срока исполнения ареста до 18.06.2017, вынесенное по постановлению следователя 2 СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ Колесова М.Д. по делу от 26.04.2017 №3/6-172/17 (594474), выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга

М.П.  
 Пашинин А.А.
 (подпись) (полное)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План распределения помещений, машин-мест на этаже (планы этажа)

Локалитет (на объект недвижимости)

Лист № Рядовый 5 Всего листов выписки: _____
 21.00.2018 № 78/031/002/2018-374
 Кадастровый номер: 78-071/00631/04-1/073

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

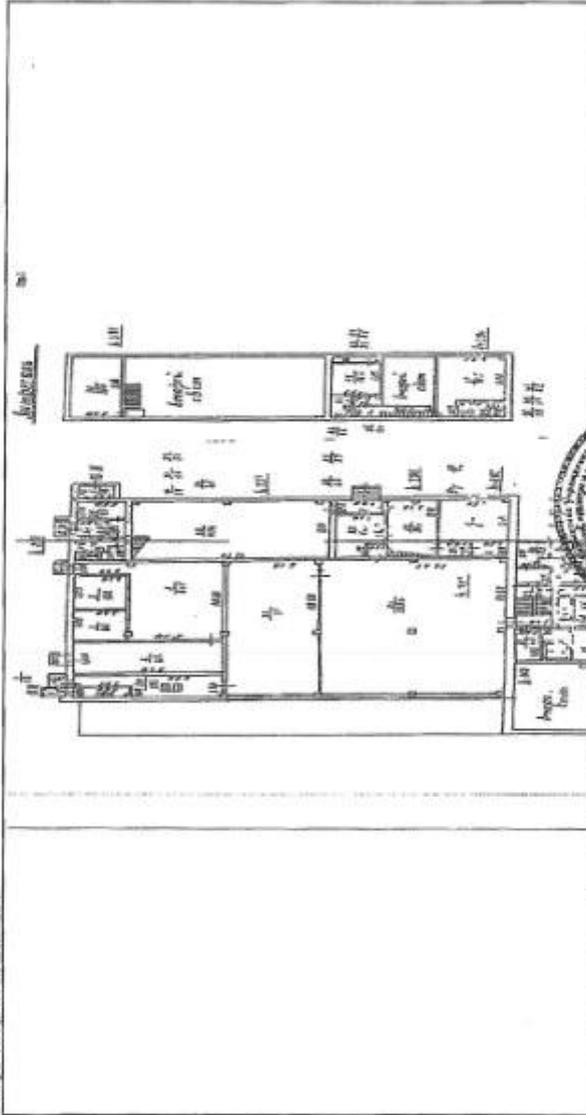
Масштаб 1: детальное изображение
 Подпись: Гладобин А.А. (подпись, фамилия)

_____ (подпись, фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, помещений-мест на этаже (планы этажа)

Плановые	
Лист № 5	Всего листов раздела 5:
21.09.2018 № 78/031/003/2018-374	78/07/003/164.1073
Квартальный номер:	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1

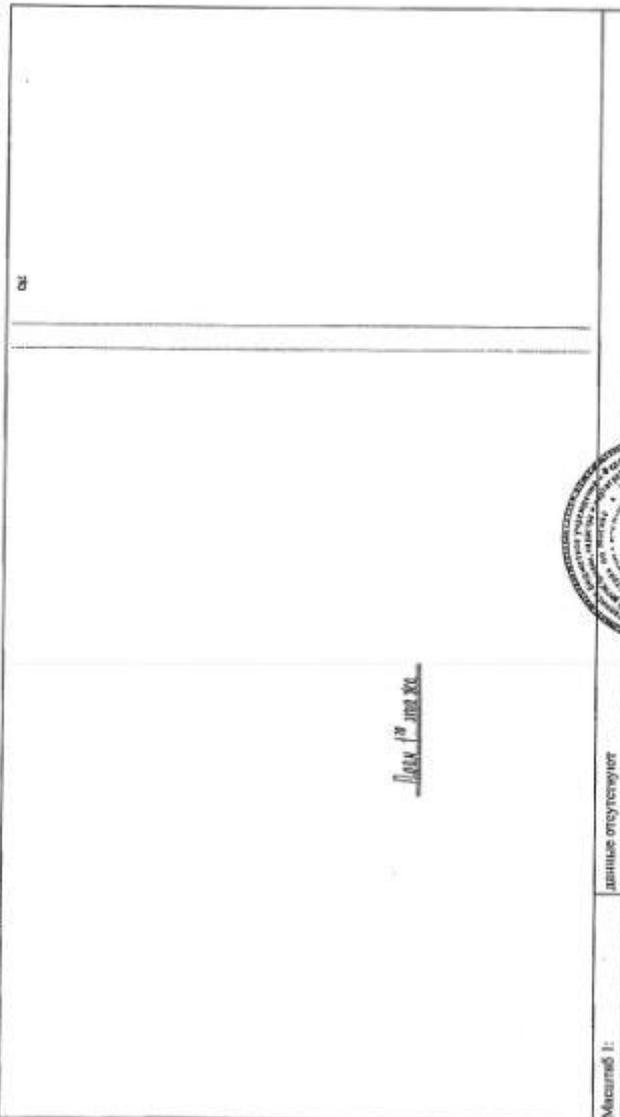


Масштаб 1:	данные отсутствуют
ФИЛИАЛ	ОАО «Сбербанк России»

Решение
 Объявление из Единого государственного реестра недвижимости об оставших характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на участке (план участка)

Лист № 5		Всего листов раздела 5: 1		Всего листов выписки: 1	
21.09.2018 № 78/031/0062/2018-374					
Кадастровый номер: 78:07:0003164:1073					

Номер плана (этажа): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

ИННЕР

ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

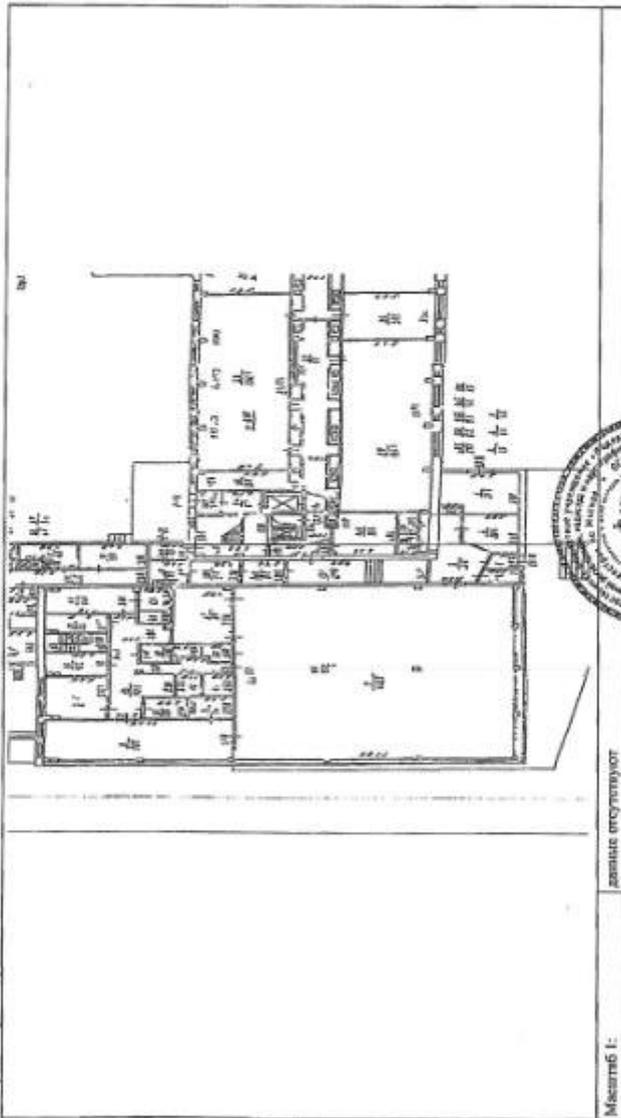
Годовен А.А.

подпись (печат.)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Инициалы _____	
Лист № _____	Всего листов в выписке: _____
Регистрационный № 78/031/002/2018-374	Всего листов в выписке: _____
Кодированный номер: _____	78-07-0003164-1073

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: _____ данные отсутствуют

ФИО _____	Подпись А.А. _____
_____	_____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 5
 План размещения помещений, наличие места на этаже (далее - этаж)

Помещение	
Лист № 5	Всего листов раздела 5: _____
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	78:07:0003164:1073

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: данные отсутствуют

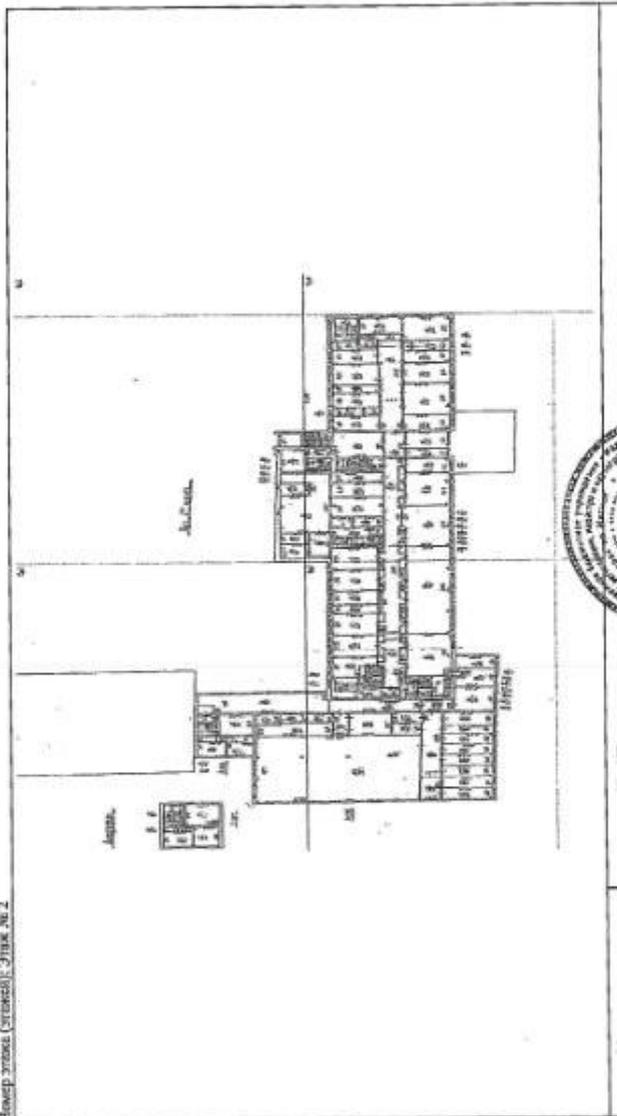
ДИРЕКТОР

Голубовин А.А.
(подпись, печать)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
 План расположения помещений, расположенных на этаже (целый этаж)

Помещение	
Лист № _____	Рейс № _____
21.09.2018 № 78/031.002/2018-374	78/031.002/2018-374
Календарный номер:	78/07.0003164-1073

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб 1: _____

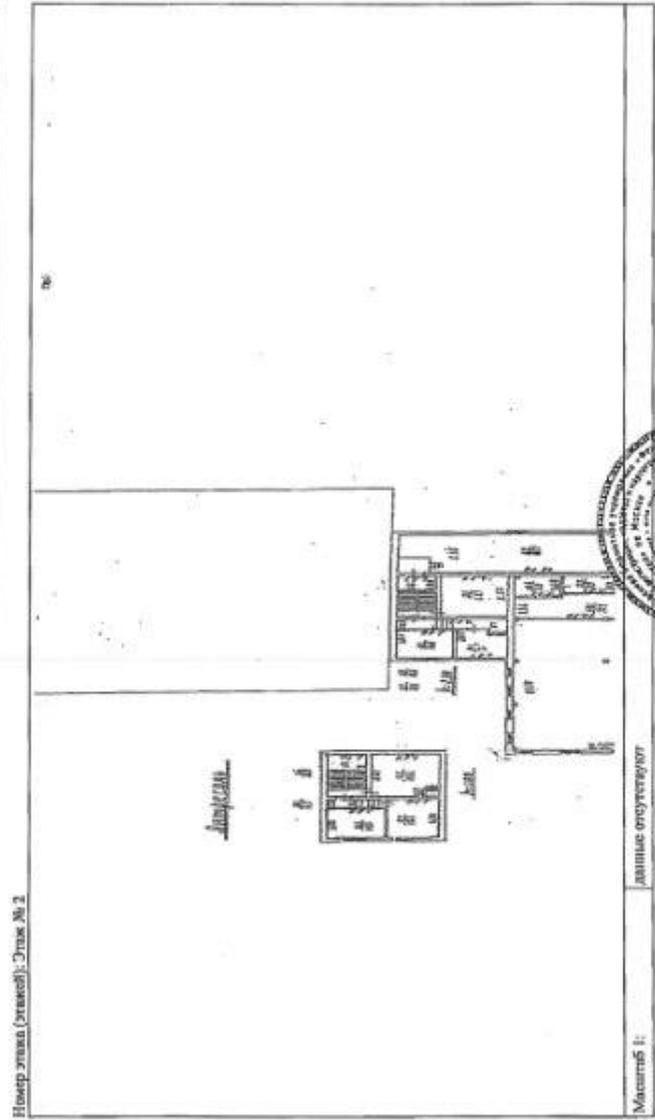
Голубин А.А.

Инженер (подпись)

Видеосъемка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 5
Планы помещений помещений, машино-мест на этаже (наименование)

Наименование	
Лист № 5, Раздел 5	Всего листов раздела 5: _____
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: _____	78:07:0030164-1073



Имя объекта недвижимости	Голованов А.А.
Масштаб 1: _____	(указать, если есть)
Данные о субъекте	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (план 1 этаж)

Помещение	
Лист № 5	Решение № 21.09.2018 № 78/031/002/2018-374
Всего листов раздела 5:	78/07/00031/64.1.073
Классификационный номер:	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб 1: данные отсутствуют

ИНКОШЕР	Гулябин А. А.
(подпись и печать специалиста)	(подпись, печать)

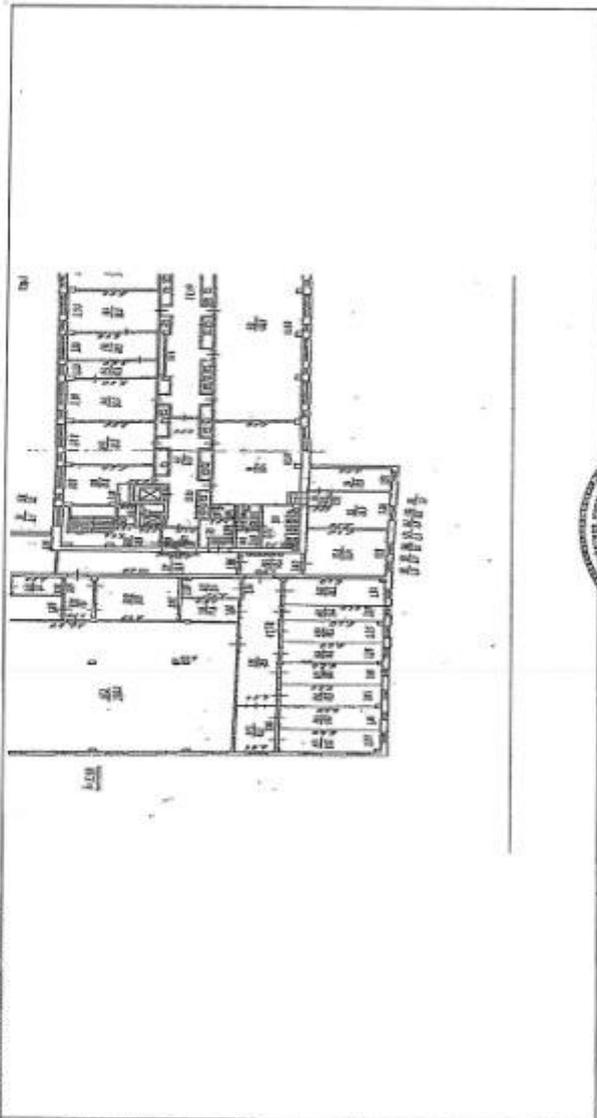


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Лист 3

Помещение	
Лист № 2	Район № 2
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374	Всего листов раздела 2.5
Кадастровый номер:	78/07-0003164-1073

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



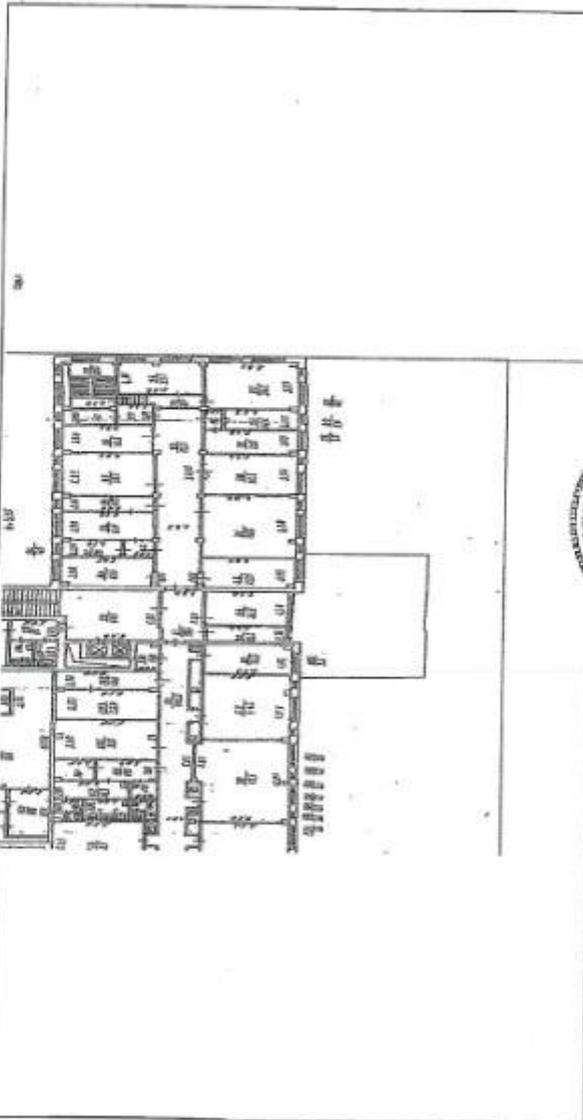
Масштаб 1:	дачные отступают
РЕГИОН	Госстрой А.А.
(полное наименование должности)	(подпись, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 (План расположения помещений, машино-мест на этаже (наше здание))

Помещение	
Лист № 5	Всего листов: 5
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374	Всего листов выписок: _____
Катастровый номер: 78:07:0003164:1073	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



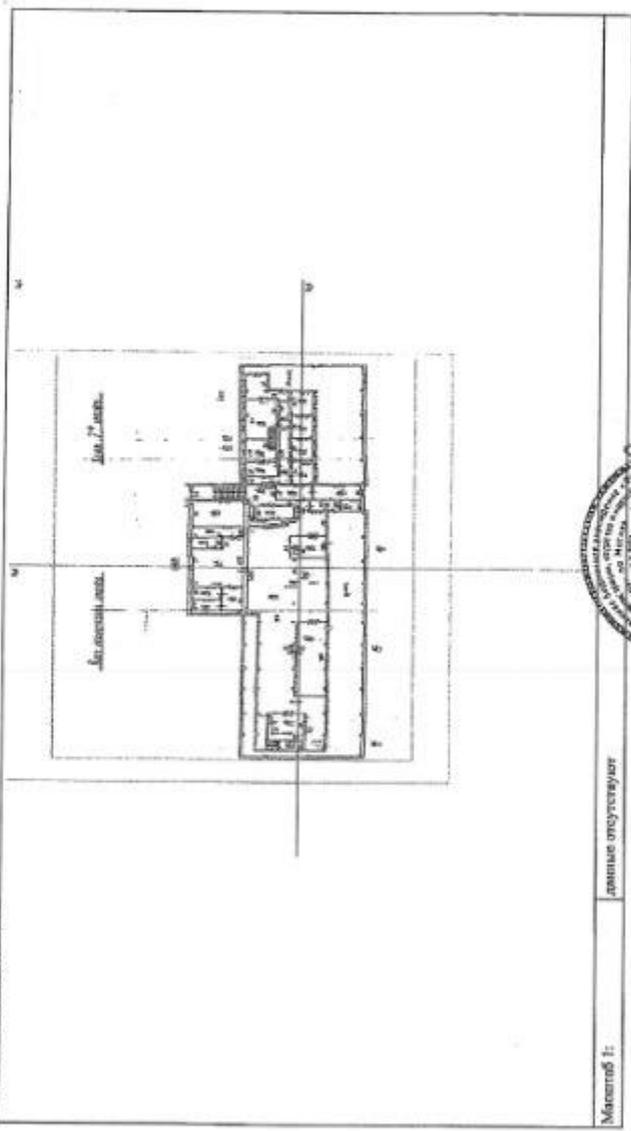
Масштаб 1:	Датирование: _____
ЕДИНОВЕР	Подпись: _____
_____	Подпись: _____

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, находящихся на этаже (плане этаже)

Результат 5

Помещение	
Лист № <u>5</u> Рядовая <u>5</u>	Всего листов раздела <u>5</u>
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374	Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер: _____	78:07:0003164:1073

Номер этажа (этажей): Этаж № 7



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ФИЗЛИЦО	Ольга Евгеньевна А.А.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, названий-мест на этаже (целик этажа)

Наименование	
Лист № 5	Всего листов раздела 5.1
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374	78-07-0003164-0173
Кадатровый номер:	

Номер этажа (этажей): Этаж № 7



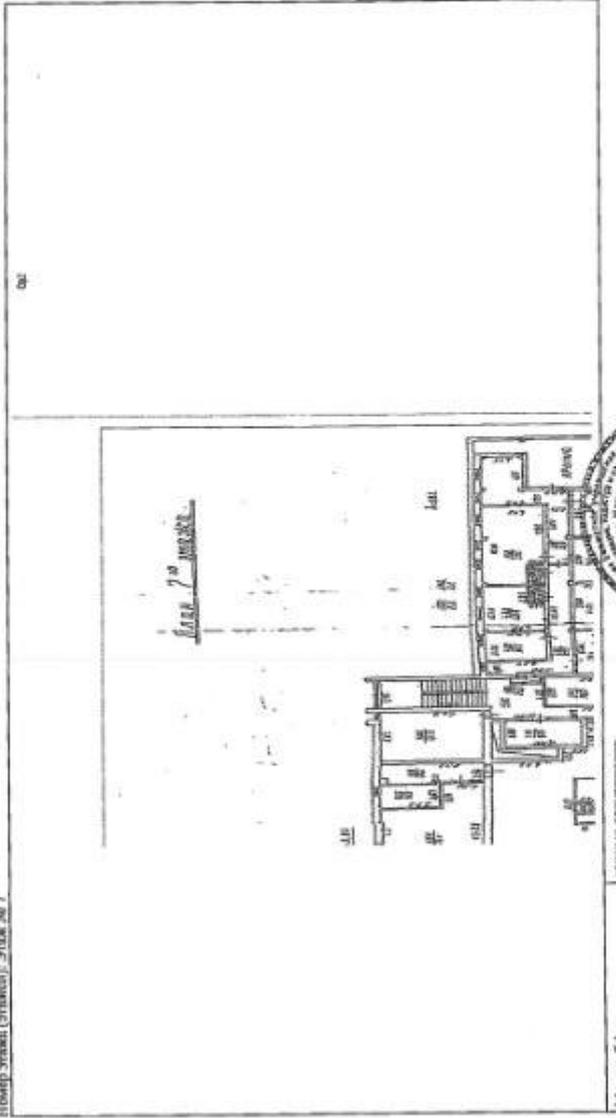
Масштаб 1:	детские учреждения
ИНЖЕНЕР	Галазбен А.А. (подпись, печать)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, местоположения на этаже (план этажа)

Помещение	
Лист № 5	Всего листов выписки: 5
21.09.2018 № 78/031/003/2018-374	78/07/0003164-1873
Кадастровый номер:	

Номер этажа (этажей): Этаж № 7



Масштаб 1:100

ИНЖЕНЕР

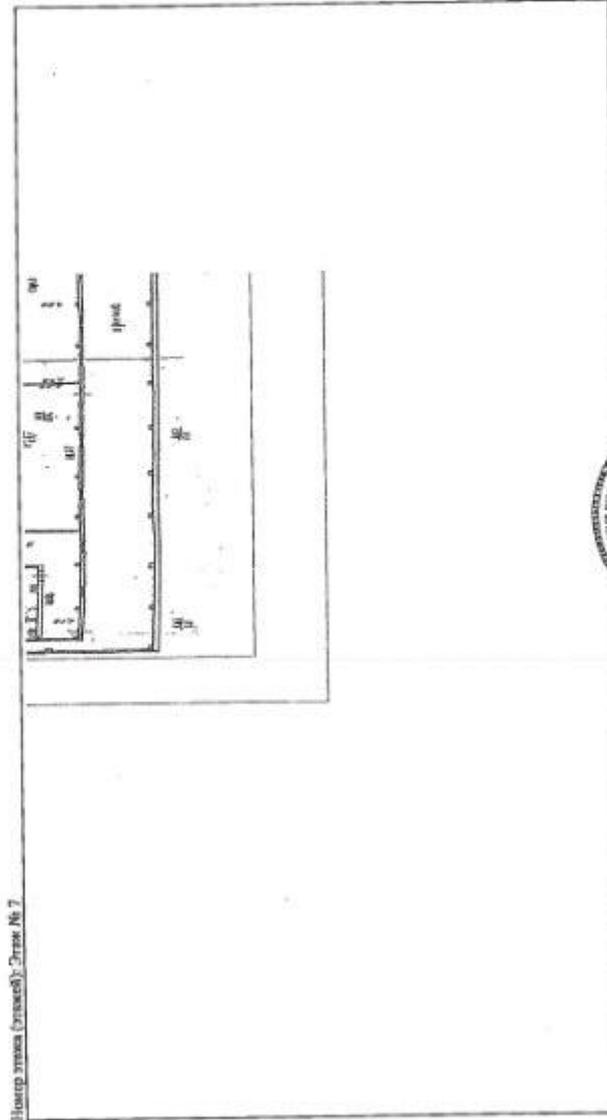
Соларобин А.А.

(подпись, печать)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, включая места для стоянки автомобилей (далее - план)

Наименование		[Объект недвижимости]	
Лист №	Рядовый №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки:
31.09.2018 №	78/031/002/2018-374		
Кадастровый номер: 78:07:0003164:1073			



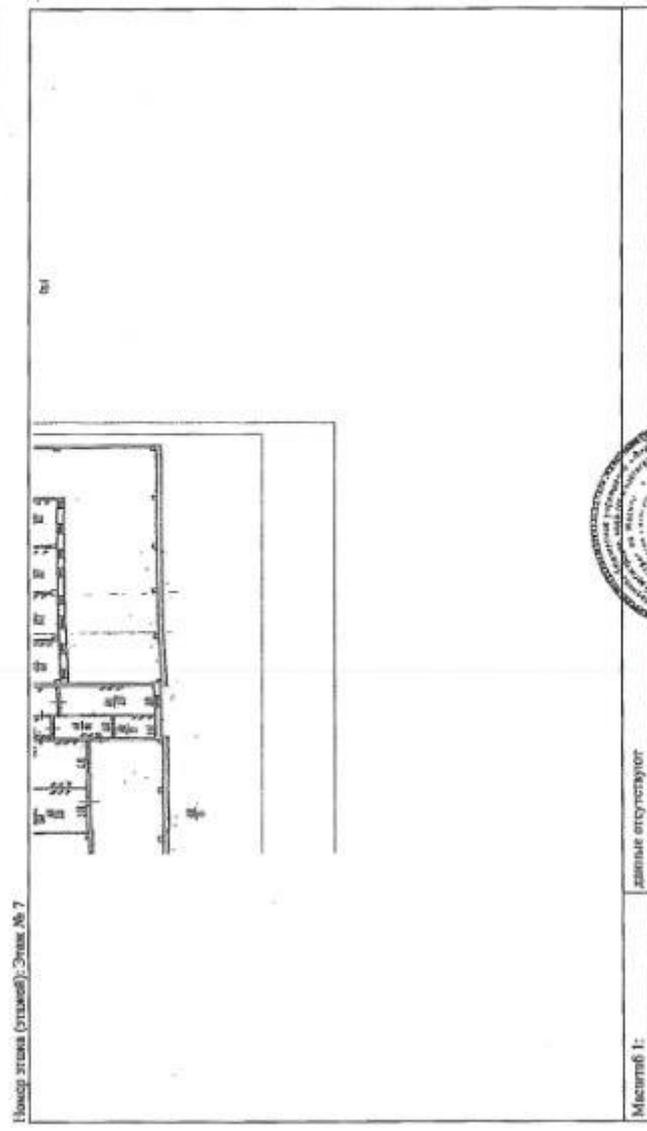
План этажа (этажей). Этаж № 7



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ФИО	Гаррибин А.А.
[Подпись специалиста]	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План распределения помещений, машин-мест на этаже (один этаж)

Помещение	
Лист № 5	Рядовая 5
Всего листов раздела 51	
Всего листов выписки:	
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374	
Кадастровый номер:	
78:07:0003164:1073	



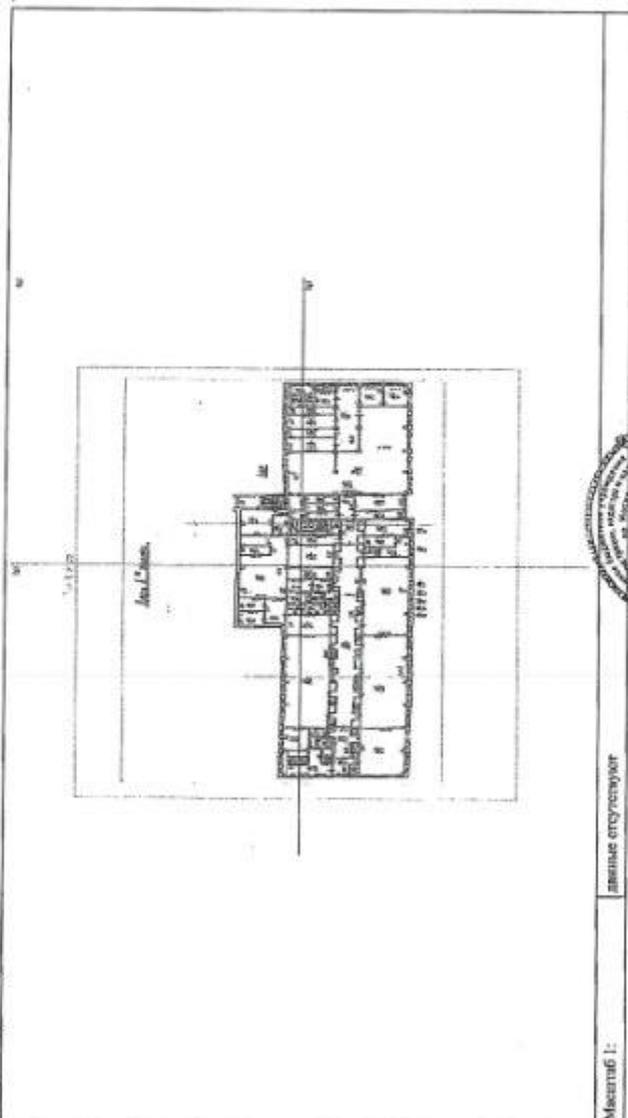
Масштаб 1:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР	
Иванов А.А.	
Инженер, Подпись	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Часть распоряжения помещения, нежилого-места на этаже (общее этажа)

Лист 5

Помещение	[наименование помещения]		
Лист №	Результат	Всего листов раздела	Всего разделов
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374	5		
Кадастровый номер:	78:07:0003164-1073		

Номер этажа (этажей): Этаж № 6



Масштаб 1: [значения отсутствуют]

ИНЖЕНЕР

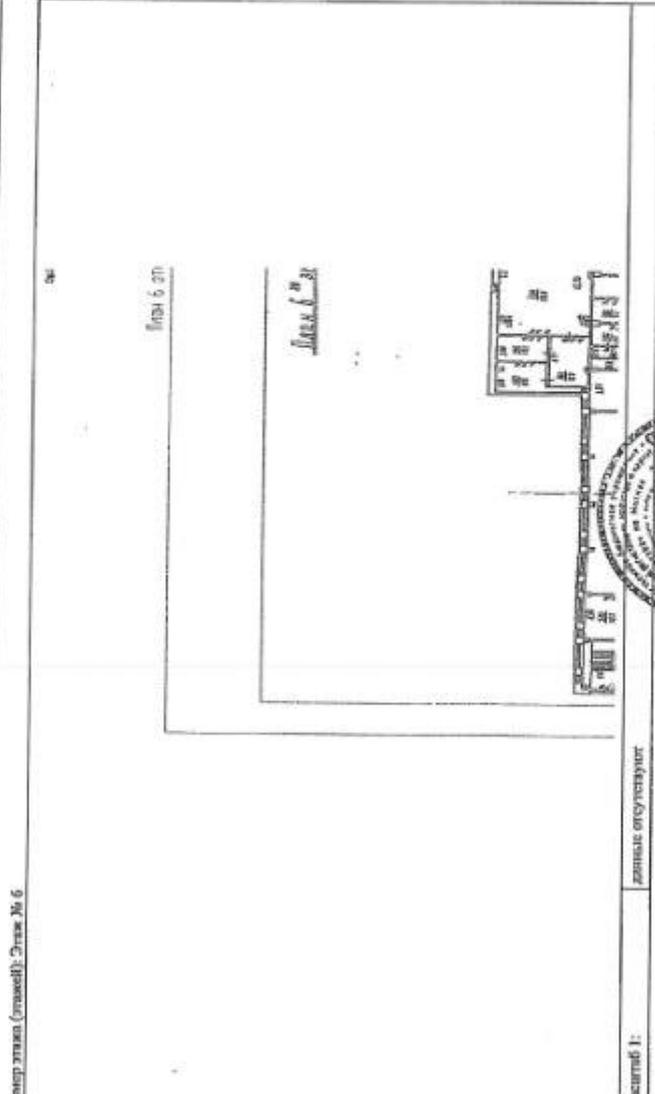
[подпись инженера]

Фирма А.А.

[подпись]

Лист № 5
 Раздел 5
 21.09.2018 № 78/031/002/2018-374
 Кадастровый номер: 78:07:0003164:1073

Итого листов раздела 5: _____
 Итого разделов: _____
 Всего листов выписки: _____

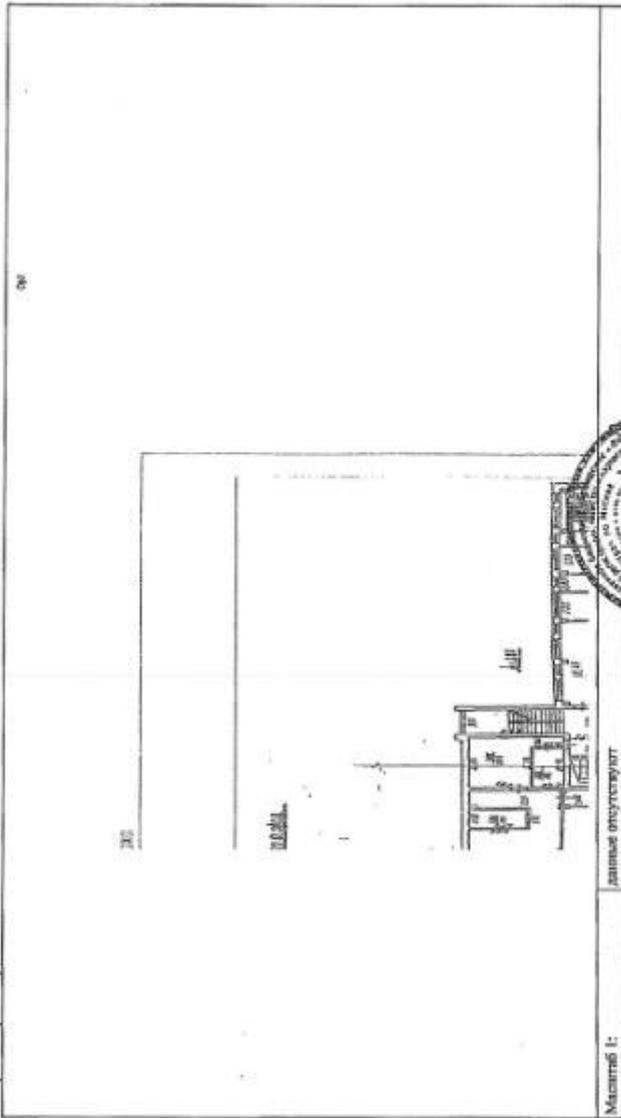


Масштаб 1: _____
 Данные отсутствуют
 Голубин А.А.
 (подпись, печать)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 5
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (линия этажа)

Помещение	
Лист № 5	Всего листов раздела 5
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374	Всего разделов
Кадастровый номер:	78:07:0003164:1073

Номер этажа (этажей): Этаж № 6



Масштаб 1: данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР

(подпись специалиста)

Голубинг А.А.

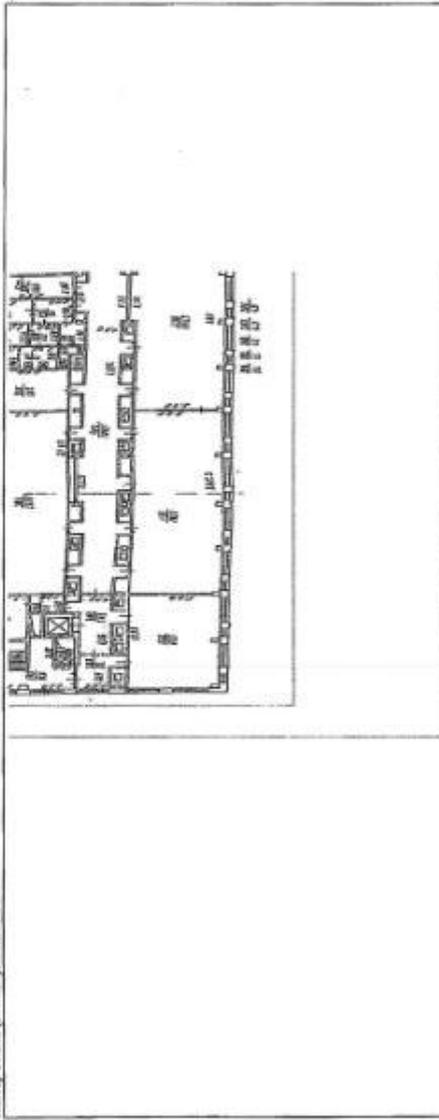
(подпись, фамилия)



Лист 2
 выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-места на этаже (плано-этаж)

Помещение <small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего листов выписки: _____
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374	Всего разделов: _____
Кадастровый номер: _____	78:07:0003164:1073

Номер этажа (этажей): Этаж № 6



Масштаб 1:	Данные отсутствуют
Исполнитель	Головбин А.А. <small>(подпись, печать)</small>

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План размещения помещений, машино-мест на этаже (плановый этаж)



Помещение	
Лист № 21.09.2018 № 78/031/002/2018-374	Всего листов выписки: 2
Имя (полное наименование)	
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 78-07-0003164-1073	

Номер этажа (этажей): Этаж № 6



Масштаб 1:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР	Головбин А.А. Инженер, Владелец
Имя владельца документа:	

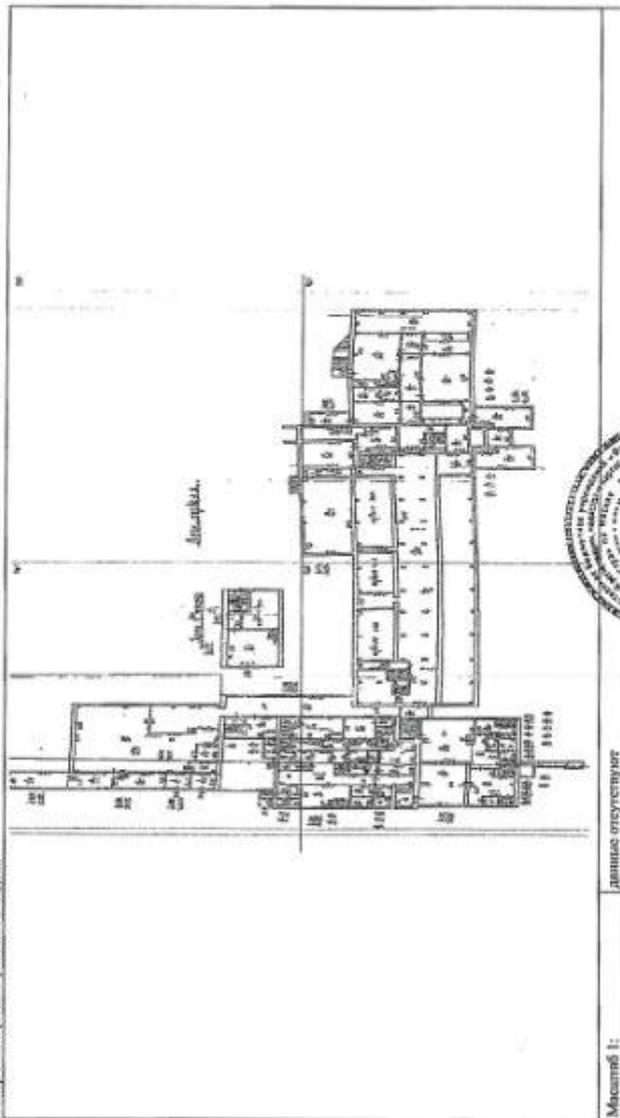


Раздел 5

Дополнение к Единому государственному реестру недвижимости об особенностях объектов недвижимости и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План размещения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение	
Лист № 5	Всего листов раздела 5: _____
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374	Всего машино-мест: _____
Кадастровый номер: _____	78:07:0003164:1073

Номер этажа (этажей): Этаж № подвал



Масштаб 1: _____

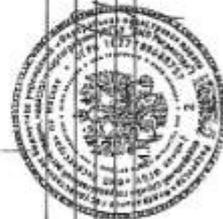
детские туалеты

ИЗДАТЕЛЬ

Листы, выделенные цветом

Годарбен А.А.

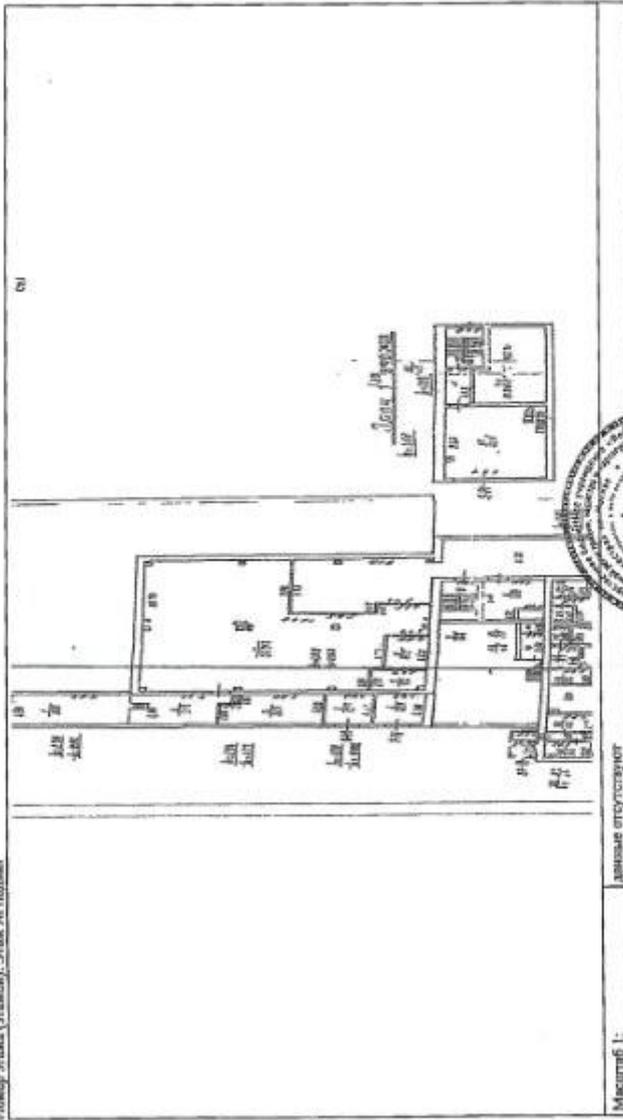
Инженер, архитектор



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План распределения помещений, машин-мест на этаже (плана этажа)

Помещение		(по объекту недвижимости)	
Лист №	Раздел №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки
21.09.2018	№ 78/031/002/2018-374		
Кадастровый номер: 78-07-0060104-1073			

Номер этажа (этажей): Этаж № подвала



Масштаб 1: данные отсутствуют

ИНЖЕНЕР	Голоцкий А.А.
(подпись)	(подпись)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Часть расположенных помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение			
Лист № 5	Часть № 5	Носитель листов раздела 5.1	Всего листов выписки
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374			
Кадастровый номер:		78/07/003/164/1073	

Номер этажа (этажей), этаж № полами

Эт:

1073

Лист выписки

1073

Масштаб 1: Листы отсутствуют

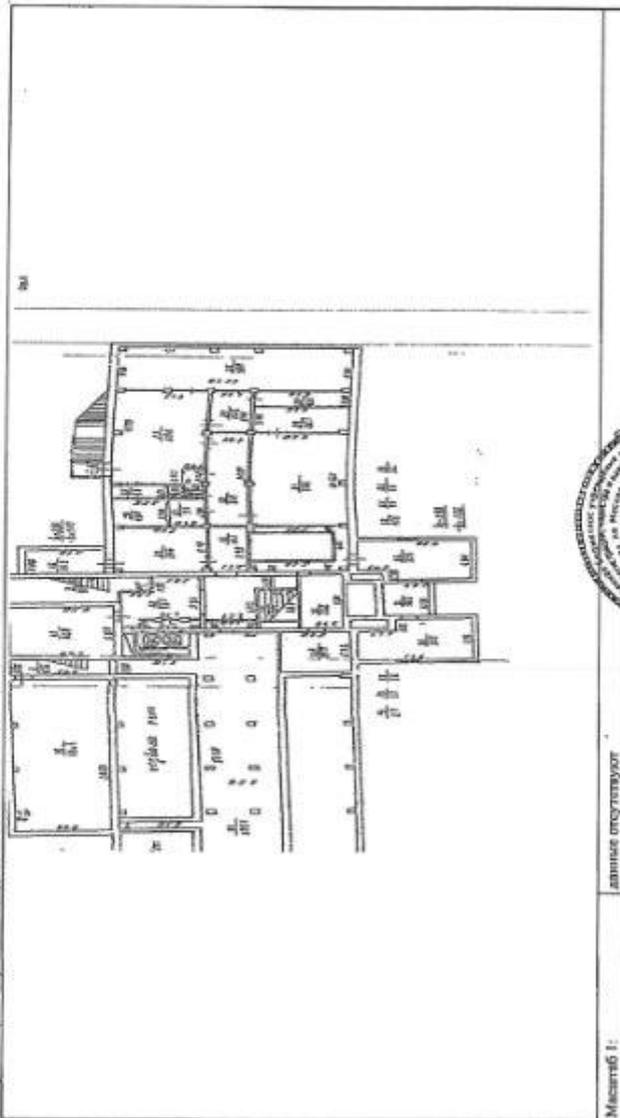


Исполнитель: Галабин А.А. (подпись)

Решения 3
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План размещения помещений, машино-мест на этаже (общее здание)

Наименование	
Лист № 5	Всего листов раздела 3: 5
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374	Выдача листов выписки
Квартальный номер:	78-07/0003164-1/073

Номер этажа (этажей): этаж № первый

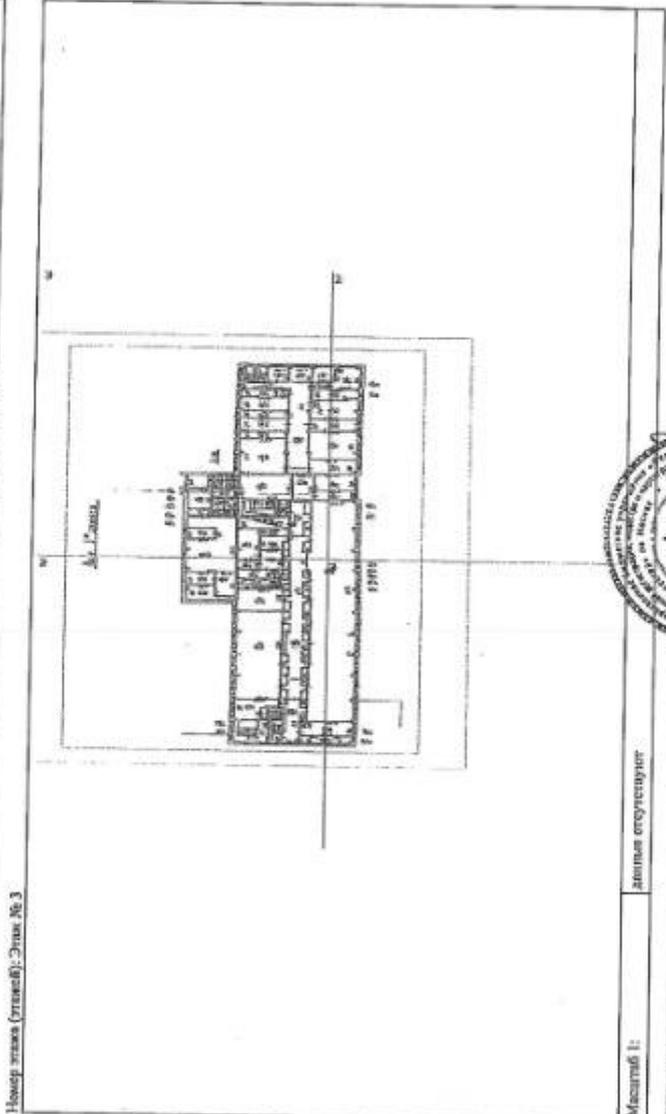


Масштаб 1:	данные отсутствуют
Исполнитель	Сидоркин А.А.
	Инженер, Фирма ИБ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Помещение
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (плано-этаж)

Формат 5

Лист №	Результат	Информационный
21.05.2018	№ 78/031/002/2018-374	
Кодированный номер:	78/07/000316411073	



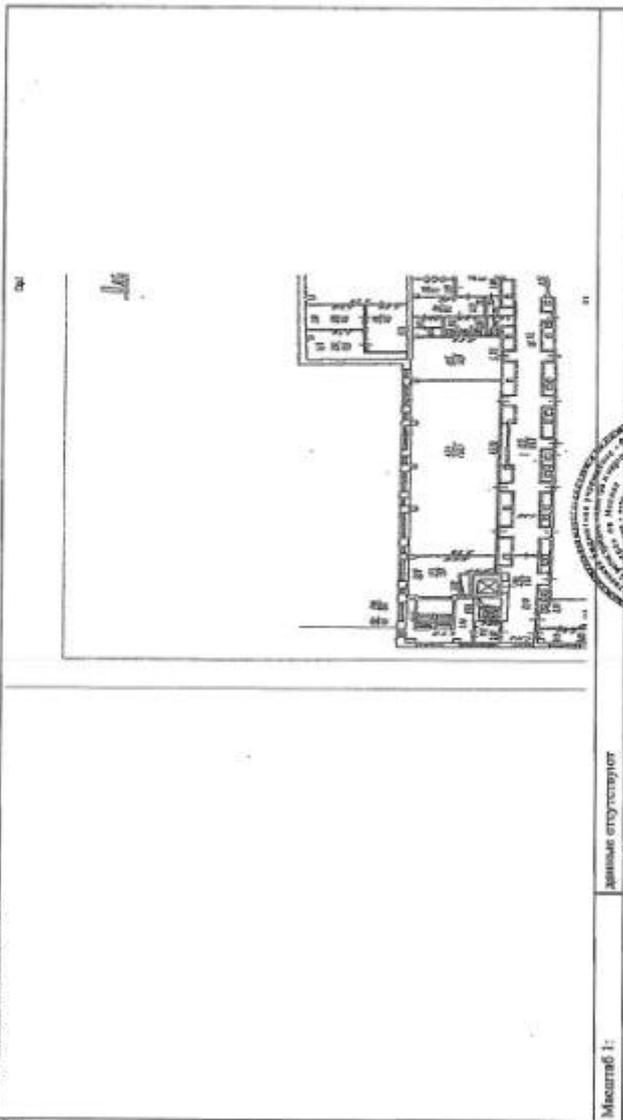
Масштаб 1:	Жилищно-коммунальный
АРХИТЕКТОР	Рогов А.А. (подпись, печать)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости:
 Часть расписываемых помещений, машино-места на этаже (павильон этаж)

Помещение	Идентификатор
Лист № 21.09.3018 № 78/031/002/2018-374	Всего листов выписки: 2
Кадастровый номер: 78/07-003164-1073	

Номер этажа (этажей): Этаж № 3

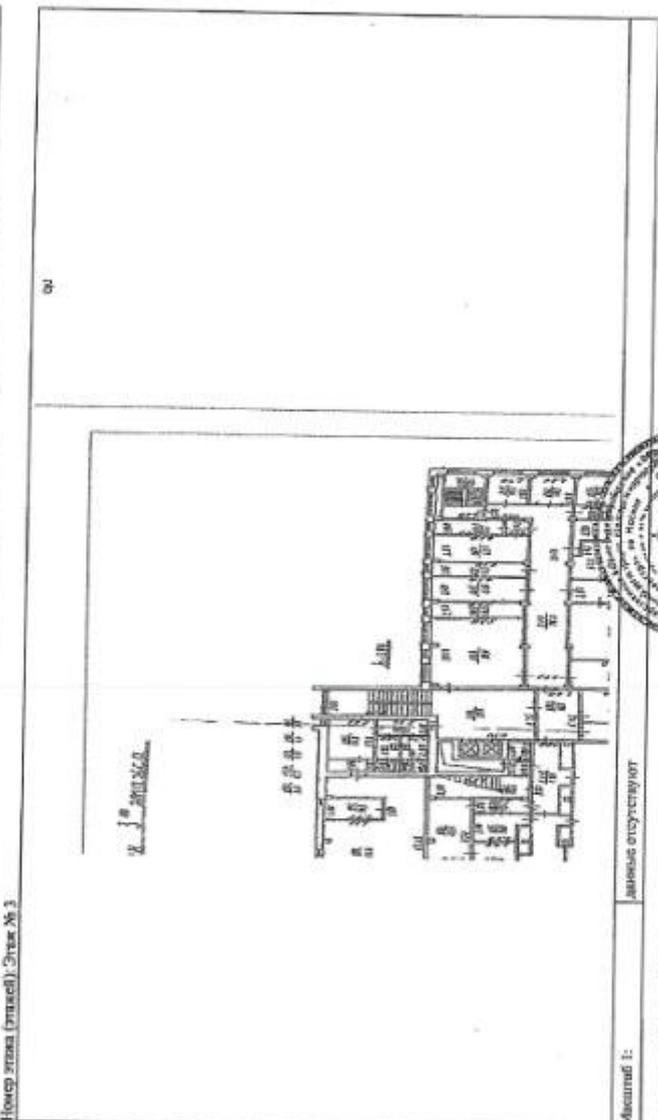


Масштаб 1:	деталь структуры
Исполнитель	Гладков А.А. Инженер, ВК



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План размещения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение	
Лист № Рядовый №	Всего листов в разделе №
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374	
Кадастровый номер:	78-07-0093164-1073



Экземпляр выдан	
Подпись:	Галактик А.А.
Информация о документе	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 5
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение	
Лист № 5	Район 5
21.09.2018 № 78/031/003/2018-374	Всего разделов: _____
Кадстровый номер: 78.071.0003164-1073	Всего листов выписки: _____

Номер этажа (этажей): Этаж № 3

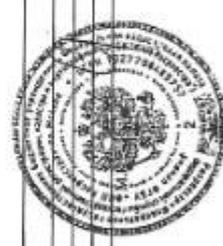


Масштаб 1: _____ Данные отсутствуют

Генеральный директор: Голубин А.А. (подпись, печать)

Раздел 5

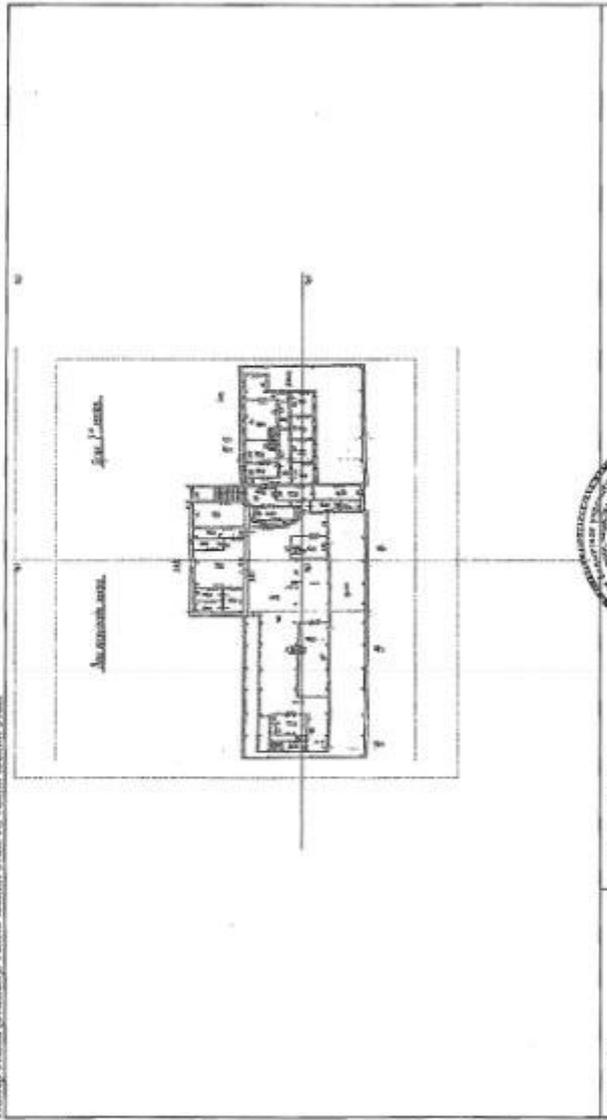
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машин-мест на этаже (этажа этажи)

Помещение	
Лист № _____ Раздел № _____	Всего листов раздела №: _____
21.09.2018 № 79/031/002/2018-374	Всего этажей: _____
Квартальный номер: _____	79.07-0003164-1073
Номер этажа (этажи): Этаж № 3	
	
Масштаб 1: _____	Линии отступают
	
Инженер _____	
(подпись, печать)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, названий-мест на этаже (планы этажа)

Помещение		Всего листов выписки:	
Лист №	Часть №	Всего листов раздела №	Всего листов выписки:
21.09.2018	№ 78/031/002/2018-374		
Кадстровый номер:		78.07.0003164-1073	

Номер этажа (этажей): Технический этаж № технический этаж



Масштаб 1:	Данные отсутствуют
ФИО ИДН	Гонимов А.А.
Личный идентификационный документ	
Инициалы, фамилия	

Лист 5
 Раздел 5
 План размещения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение	
Лист №	Раздел 5
21.09.2018 №	78:031.003.2018-374
Кадастровый номер:	78:07:0003164:1073

Номер этажа (этажей): Трехэтажный этаж № технический этаж

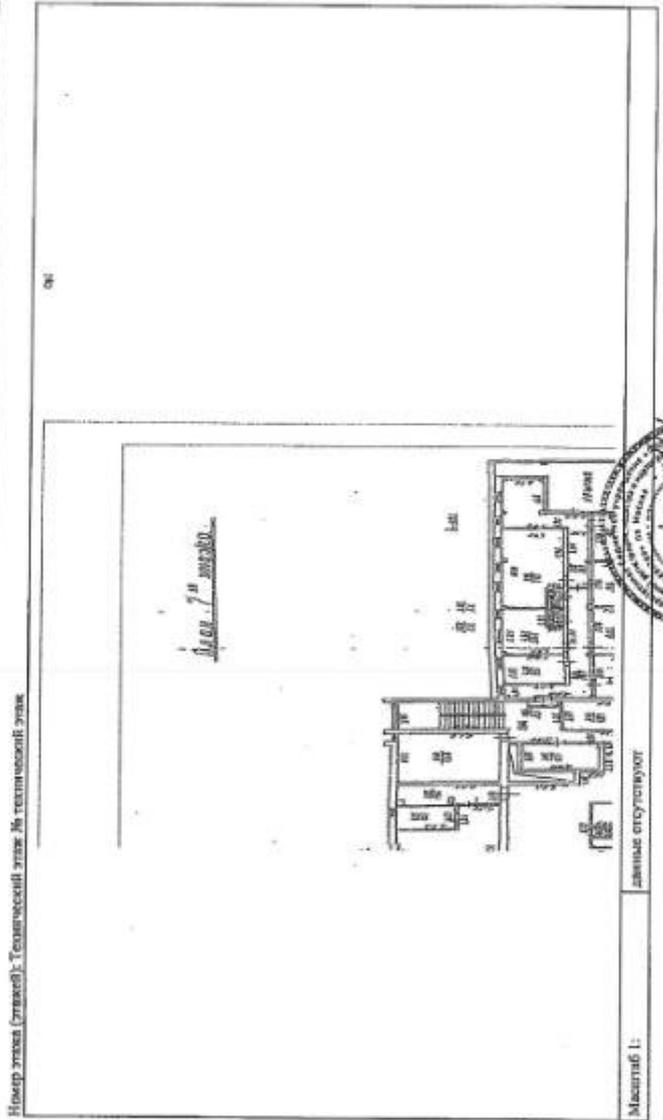


Масштаб 1:	данный этаж не учтен
ПОДПИСЬ	Голубкин А.А.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение		Этаж (этажи)	
Лист № 21.09.2018	Раздел № 78/031/002/2018-374	Планировка этажа № 1	Всего листов выписки: 1
Квартальный номер: 78/07-0003164-1073			



Масштаб 1:1	Данные отсутствуют
Инженер	Головбин А.А. (подпись, печать)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 (План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа))

Родка >

Помещение

Лист № _____ Раздела Э

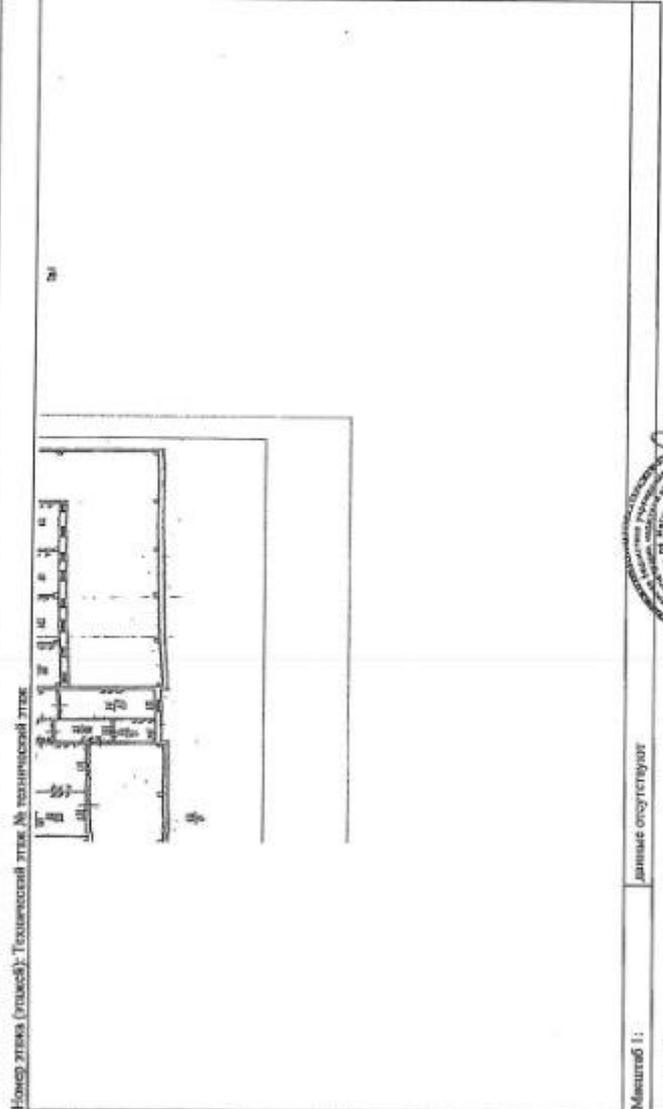
31.09.2018 № 78/031/003/2018/374

Кадастровый номер: 78:07/003/164/1073

Всего листов раздела Э: _____

Всего листов выписки: _____

(на объект недвижимости)



ИНЖЕНЕР

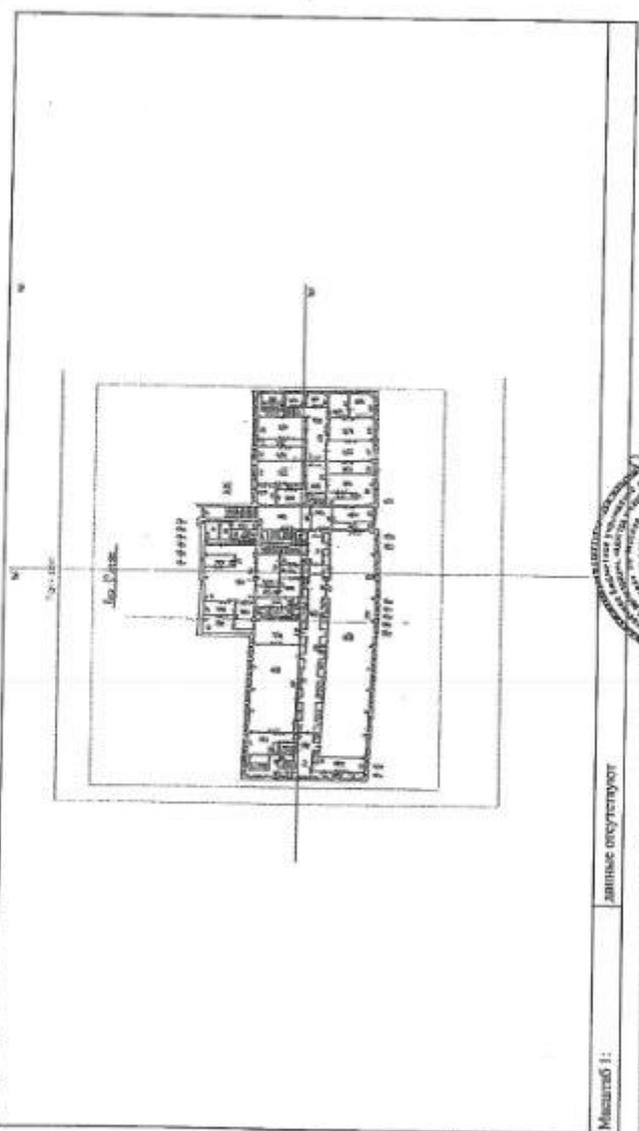
Годарфин А.А.

(подпись, фамилия)



Листовая издательская система, включающая в себя исследования об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (линии этажа)

Помещение	
Лист № 5	Всего листов выдано: _____
Родина 5	Всего листов разделов 5:
21.09.2018 № 78031/002/2018-374	78:07-003164-1073
Кадастровый номер:	
Номер этажа (этажей): Этаж № 4	

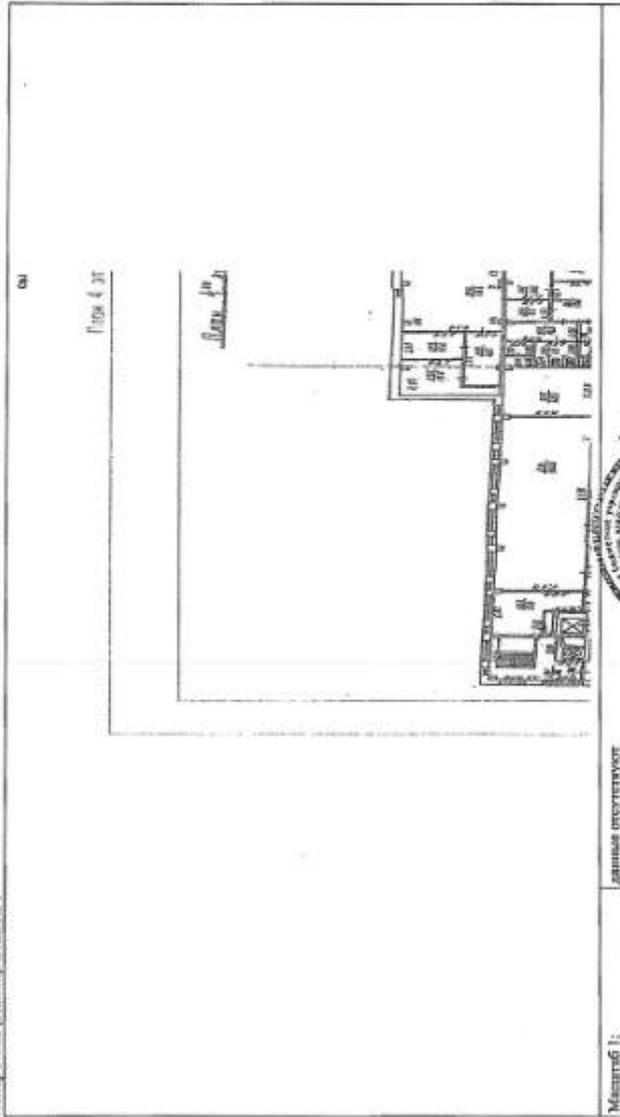


Масштаб 1:	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР	Евгений А.А.
(подпись исполнителя документа)	(подпись, печать)

Лист 5
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (далее - этаж)

Помещение	_____	_____	_____
Лист № _____	Рядовая № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов здания № _____
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374			
Кадастровый номер:	78-07-0003164-1073		

Номер этажа (этажей): Этаж № 4



Масштаб 1: _____
 данные отсутствуют

ФИО	Сарафян А.А.
_____	_____
_____	_____



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Часть расположенной недвижимости, машино-места на этаже (далее - этаж)

Лист 5

Помещение	для обслуживания		
Лист № _____	Рядовая № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов листов № _____
31.05.2018 № 78/031/002/2018-374			
Кадастровый номер: 78-07-00603164-1073			

Номер этажа (этажей): Этаж № 4



Масштаб 1: _____ детали отступают

Исполнитель

Имя (фамилия, отчество)

Подпись А.А.

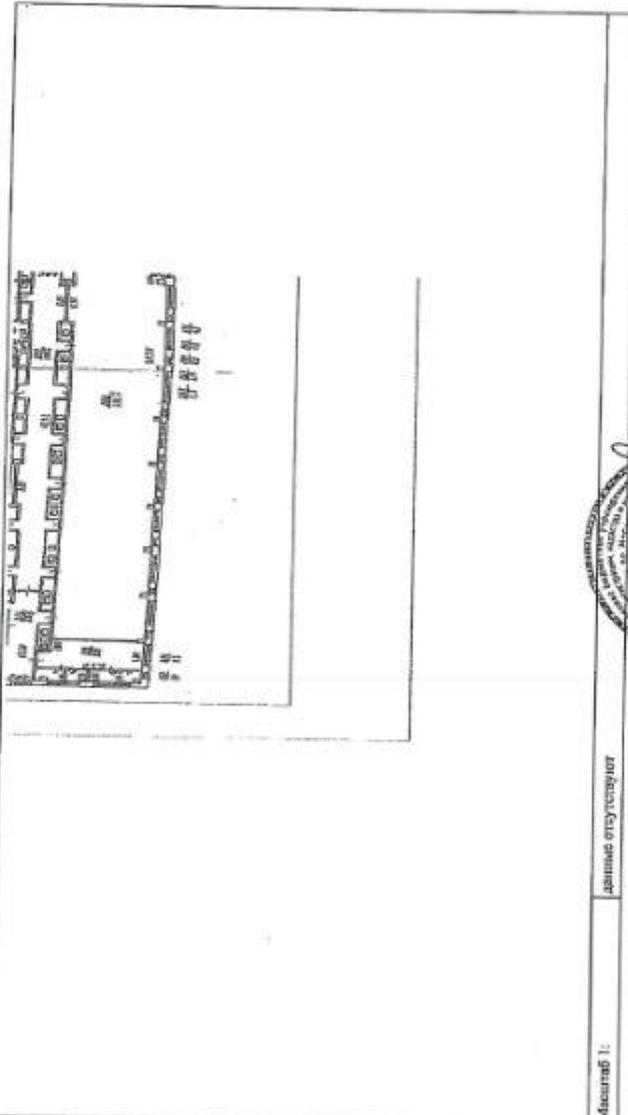
(подпись, печать)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, включая места на улице (далее - уличный)

Лист № 5	Всего листов раздела 5:	Всего листов выписки:
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374		
Калевстрояной номер: 78-07:00031/04:1073		

Номер улича (улицы): Этим № 4



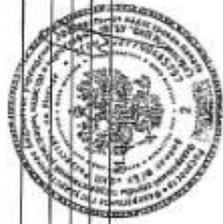
Масштаб 1:	детские учреждения
Галдобин А.А. (подпись, фамилия)	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План размещения помещений, местоположения на этаже (планы этажа)

Лист 2

Помещение	
Лист № 5	Всего листов раздел 5: _____
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374	Всего листов выписок: _____
Кадастровый номер:	78/07-0003164-1073

Номер этажа (этажей): Этаж № 4

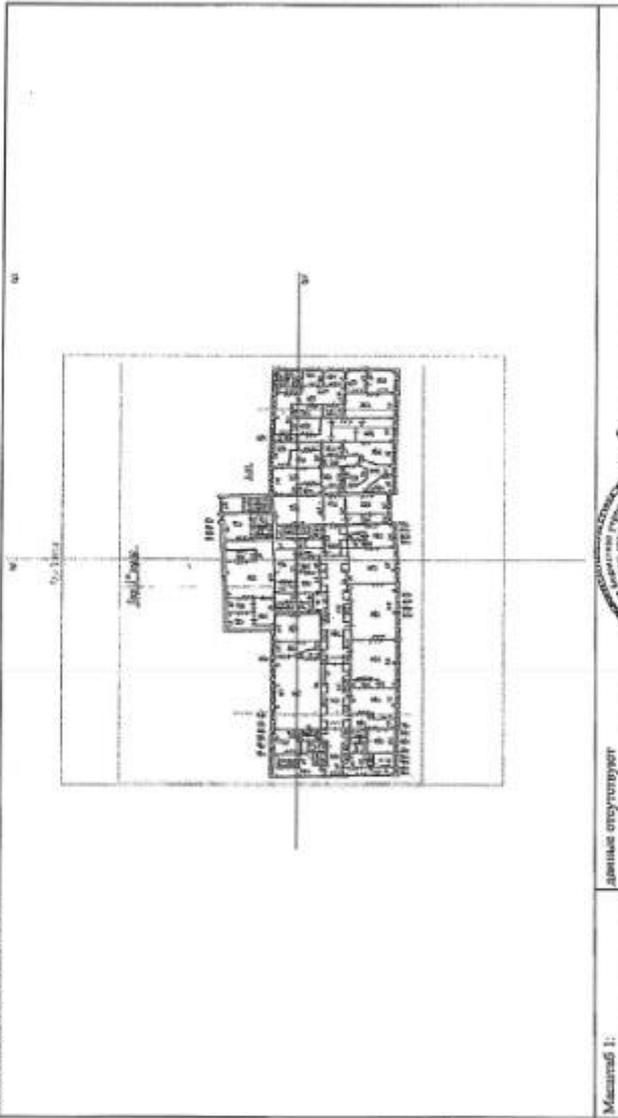


Масштаб 1:	дальше отсутствуют
ИДЕНТИФ	Голобова А.А. (подпись, печать)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположенной помещения, машино-места на этаже (планы этажа)

Наименование		Этаж (этажи) помещения	
Лист № 21.09.2018	Раздел № 78/031/003/2018-374	Этаж (этажи) помещения	Всего листов выписки
Квартальный номер: 78-07-0003164-1073			

Номер этажа (этажей): Этаж № 5



Масштаб 1: план не опутывает

САЛЕНДЕР	Израбаев А.А.
Листов выписки из выписки	
Листов выписки из выписки	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, названных мест на этаже (далее - этаж)

Рядом 5

Помещение	[выборочно заполнить]	
Этаж №	Рядом 5	Всего листов раздела 5.1
21.09.2018 № 78/031/002/2018-374		Всего листов выписки:
Кадастровый номер:	78:07:003164:1073	

Номер этажа (этажей): Этаж № 5



Масштаб 1: данные отсутствуют

ПОКРЕП

Данные предоставлены заявителем

Годарбай А.А.

Инженер (подпись)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 (Свая расположенная помещения, машино-места на этаже (плавный этаж))

Лист 5

Помещение		Имя объекта недвижимости	
Лист № 21.09.2018	Этажа 5	Всего листов раздела 5.1	Всего разделов:
№ 78/031/003/2018-374			
Кадстровый номер:	78/07-003/164-1073		

Номер этажа (этажей): Этаж № 5



Масштаб 1: архивные документы

ФИКШЕР	Голоболин А.А.
Имя специалиста (подпись)	(подпись, печать)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машино-мест на этаже (планы этажа)

Помещение	
Лист № _____	Решения № _____
Всего листов раздела № _____	
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
Кладовый номер: 78:07:0003164:1073	



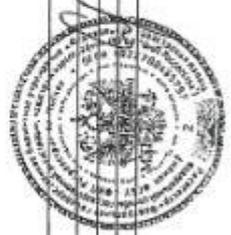
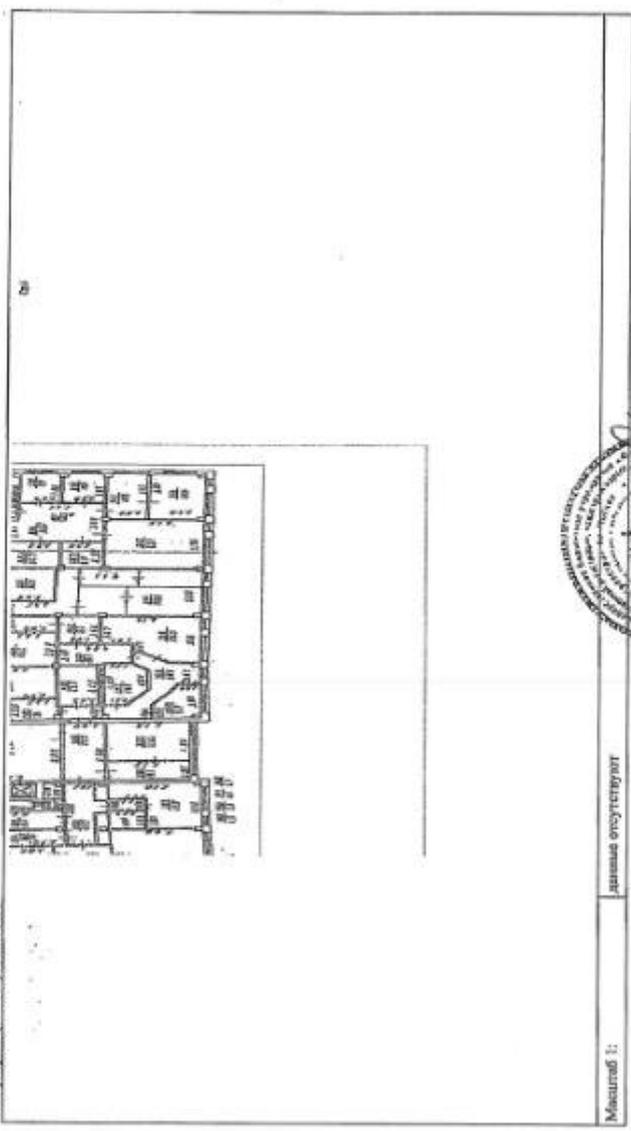
Масштаб 1: _____	данные отсутствуют
ИНЖЕНЕР	
(подпись, наименование должности)	
Солдатов А.А.	
Инженер, Физлиц	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, машинно-места на этаже (планы этажа)

Поводение	
Лист № 5, Раздел 5	Всего листов раздела 5: _____
21.09.2018. № 78/03/002/2018-374	Всего листов выписки: _____
Кадстровый номер:	78-07-003164-1073

Номер этажа (этажи): Этаж № 5



Масштаб 1: данные отсутствуют

ФИО	Полубин А.А.
Должность (подпись)	

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ
(полное наименование органа регистрации)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Листа: 1

На основании запроса от 20.09.2018 г., полученного на рассмотрение 20.09.2018 г., сообщая, что согласно заявке Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение:	гос. кадастровый номер:		78:07:0003164:1011
Лист № _____	Рисунка № _____	Всего листов рисунка: 1.1	Всего листов выписки: _____
21.09.2018 № 78:0331/003/2018-371	Кадастровый номер:		
Номер кадастрового инвентаря:	78:07:0003164		
Дата присвоения кадастрового инвентаря:	28.04.2014		
Рисунки присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	г. Санкт-Петербург, Давыдовский проспект, дом 12, литер А, помещение 5-Н,7-Н,8-Н,13-Н,14-Н,16-Н		
Площадь, м ² :	183,9		
Назначение:	Ижищные помещения		
Назначение:	Нижнее помещение		
Номер этажа, на котором расположено помещение, литеры-места:	Этаж № первый, Этаж № 1, Этаж № 2		
Этаж жилого здания:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость (руб.):	23889115,74		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:	78:07:0003164:1011		
Вид разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к специализированному виду жилищных помещений (специализированности жилого фонда, и жилищно-коммунального назначения жилого фонда, социального назначения или жилищного фонда жилищно-коммунального назначения):	данные отсутствуют		
Статус здания об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "журнальный"		
Собные отметки:	78.04.2014 проведена кадастровый учет помещений, образованных в результате объединения помещений с кадастровыми номерами 78:07:0003164:1081, 78:07:0003164:1082, 78:07:0003164:1083, 78:07:0003164:1074, 78:07:0003164:1075 и 78:07:0003164:1076. Внесены в Единый государственный реестр недвижимости присвоен номер 2-Н,7-Н,8-Н,13-Н,14-Н,16-Н,17-Н,18-Н,19-Н,20-Н,21-Н,22-Н,23-Н,24-Н,25-Н,26-Н,27-Н,28-Н,29-Н,30-Н,31-Н,32-Н,33-Н,34-Н,35-Н,36-Н,37-Н,38-Н,39-Н,40-Н,41-Н,42-Н,43-Н,44-Н,45-Н,46-Н,47-Н,48-Н,49-Н,50-Н,51-Н,52-Н,53-Н,54-Н,55-Н,56-Н,57-Н,58-Н,59-Н,60-Н,61-Н,62-Н,63-Н,64-Н,65-Н,66-Н,67-Н,68-Н,69-Н,70-Н,71-Н,72-Н,73-Н,74-Н,75-Н,76-Н,77-Н,78-Н,79-Н,80-Н,81-Н,82-Н,83-Н,84-Н,85-Н,86-Н,87-Н,88-Н,89-Н,90-Н,91-Н,92-Н,93-Н,94-Н,95-Н,96-Н,97-Н,98-Н,99-Н,100-Н,101-Н,102-Н,103-Н,104-Н,105-Н,106-Н,107-Н,108-Н,109-Н,110-Н,111-Н,112-Н,113-Н,114-Н,115-Н,116-Н,117-Н,118-Н,119-Н,120-Н,121-Н,122-Н,123-Н,124-Н,125-Н,126-Н,127-Н,128-Н,129-Н,130-Н,131-Н,132-Н,133-Н,134-Н,135-Н,136-Н,137-Н,138-Н,139-Н,140-Н,141-Н,142-Н,143-Н,144-Н,145-Н,146-Н,147-Н,148-Н,149-Н,150-Н,151-Н,152-Н,153-Н,154-Н,155-Н,156-Н,157-Н,158-Н,159-Н,160-Н,161-Н,162-Н,163-Н,164-Н,165-Н,166-Н,167-Н,168-Н,169-Н,170-Н,171-Н,172-Н,173-Н,174-Н,175-Н,176-Н,177-Н,178-Н,179-Н,180-Н,181-Н,182-Н,183-Н,184-Н,185-Н,186-Н,187-Н,188-Н,189-Н,190-Н,191-Н,192-Н,193-Н,194-Н,195-Н,196-Н,197-Н,198-Н,199-Н,200-Н,201-Н,202-Н,203-Н,204-Н,205-Н,206-Н,207-Н,208-Н,209-Н,210-Н,211-Н,212-Н,213-Н,214-Н,215-Н,216-Н,217-Н,218-Н,219-Н,220-Н,221-Н,222-Н,223-Н,224-Н,225-Н,226-Н,227-Н,228-Н,229-Н,230-Н,231-Н,232-Н,233-Н,234-Н,235-Н,236-Н,237-Н,238-Н,239-Н,240-Н,241-Н,242-Н,243-Н,244-Н,245-Н,246-Н,247-Н,248-Н,249-Н,250-Н,251-Н,252-Н,253-Н,254-Н,255-Н,256-Н,257-Н,258-Н,259-Н,260-Н,261-Н,262-Н,263-Н,264-Н,265-Н,266-Н,267-Н,268-Н,269-Н,270-Н,271-Н,272-Н,273-Н,274-Н,275-Н,276-Н,277-Н,278-Н,279-Н,280-Н,281-Н,282-Н,283-Н,284-Н,285-Н,286-Н,287-Н,288-Н,289-Н,290-Н,291-Н,292-Н,293-Н,294-Н,295-Н,296-Н,297-Н,298-Н,299-Н,300-Н,301-Н,302-Н,303-Н,304-Н,305-Н,306-Н,307-Н,308-Н,309-Н,310-Н,311-Н,312-Н,313-Н,314-Н,315-Н,316-Н,317-Н,318-Н,319-Н,320-Н,321-Н,322-Н,323-Н,324-Н,325-Н,326-Н,327-Н,328-Н,329-Н,330-Н,331-Н,332-Н,333-Н,334-Н,335-Н,336-Н,337-Н,338-Н,339-Н,340-Н,341-Н,342-Н,343-Н,344-Н,345-Н,346-Н,347-Н,348-Н,349-Н,350-Н,351-Н,352-Н,353-Н,354-Н,355-Н,356-Н,357-Н,358-Н,359-Н,360-Н,361-Н,362-Н,363-Н,364-Н,365-Н,366-Н,367-Н,368-Н,369-Н,370-Н,371-Н,372-Н,373-Н,374-Н,375-Н,376-Н,377-Н,378-Н,379-Н,380-Н,381-Н,382-Н,383-Н,384-Н,385-Н,386-Н,387-Н,388-Н,389-Н,390-Н,391-Н,392-Н,393-Н,394-Н,395-Н,396-Н,397-Н,398-Н,399-Н,400-Н,401-Н,402-Н,403-Н,404-Н,405-Н,406-Н,407-Н,408-Н,409-Н,410-Н,411-Н,412-Н,413-Н,414-Н,415-Н,416-Н,417-Н,418-Н,419-Н,420-Н,421-Н,422-Н,423-Н,424-Н,425-Н,426-Н,427-Н,428-Н,429-Н,430-Н,431-Н,432-Н,433-Н,434-Н,435-Н,436-Н,437-Н,438-Н,439-Н,440-Н,441-Н,442-Н,443-Н,444-Н,445-Н,446-Н,447-Н,448-Н,449-Н,450-Н,451-Н,452-Н,453-Н,454-Н,455-Н,456-Н,457-Н,458-Н,459-Н,460-Н,461-Н,462-Н,463-Н,464-Н,465-Н,466-Н,467-Н,468-Н,469-Н,470-Н,471-Н,472-Н,473-Н,474-Н,475-Н,476-Н,477-Н,478-Н,479-Н,480-Н,481-Н,482-Н,483-Н,484-Н,485-Н,486-Н,487-Н,488-Н,489-Н,490-Н,491-Н,492-Н,493-Н,494-Н,495-Н,496-Н,497-Н,498-Н,499-Н,500-Н,501-Н,502-Н,503-Н,504-Н,505-Н,506-Н,507-Н,508-Н,509-Н,510-Н,511-Н,512-Н,513-Н,514-Н,515-Н,516-Н,517-Н,518-Н,519-Н,520-Н,521-Н,522-Н,523-Н,524-Н,525-Н,526-Н,527-Н,528-Н,529-Н,530-Н,531-Н,532-Н,533-Н,534-Н,535-Н,536-Н,537-Н,538-Н,539-Н,540-Н,541-Н,542-Н,543-Н,544-Н,545-Н,546-Н,547-Н,548-Н,549-Н,550-Н,551-Н,552-Н,553-Н,554-Н,555-Н,556-Н,557-Н,558-Н,559-Н,560-Н,561-Н,562-Н,563-Н,564-Н,565-Н,566-Н,567-Н,568-Н,569-Н,570-Н,571-Н,572-Н,573-Н,574-Н,575-Н,576-Н,577-Н,578-Н,579-Н,580-Н,581-Н,582-Н,583-Н,584-Н,585-Н,586-Н,587-Н,588-Н,589-Н,590-Н,591-Н,592-Н,593-Н,594-Н,595-Н,596-Н,597-Н,598-Н,599-Н,600-Н,601-Н,602-Н,603-Н,604-Н,605-Н,606-Н,607-Н,608-Н,609-Н,610-Н,611-Н,612-Н,613-Н,614-Н,615-Н,616-Н,617-Н,618-Н,619-Н,620-Н,621-Н,622-Н,623-Н,624-Н,625-Н,626-Н,627-Н,628-Н,629-Н,630-Н,631-Н,632-Н,633-Н,634-Н,635-Н,636-Н,637-Н,638-Н,639-Н,640-Н,641-Н,642-Н,643-Н,644-Н,645-Н,646-Н,647-Н,648-Н,649-Н,650-Н,651-Н,652-Н,653-Н,654-Н,655-Н,656-Н,657-Н,658-Н,659-Н,660-Н,661-Н,662-Н,663-Н,664-Н,665-Н,666-Н,667-Н,668-Н,669-Н,670-Н,671-Н,672-Н,673-Н,674-Н,675-Н,676-Н,677-Н,678-Н,679-Н,680-Н,681-Н,682-Н,683-Н,684-Н,685-Н,686-Н,687-Н,688-Н,689-Н,690-Н,691-Н,692-Н,693-Н,694-Н,695-Н,696-Н,697-Н,698-Н,699-Н,700-Н,701-Н,702-Н,703-Н,704-Н,705-Н,706-Н,707-Н,708-Н,709-Н,710-Н,711-Н,712-Н,713-Н,714-Н,715-Н,716-Н,717-Н,718-Н,719-Н,720-Н,721-Н,722-Н,723-Н,724-Н,725-Н,726-Н,727-Н,728-Н,729-Н,730-Н,731-Н,732-Н,733-Н,734-Н,735-Н,736-Н,737-Н,738-Н,739-Н,740-Н,741-Н,742-Н,743-Н,744-Н,745-Н,746-Н,747-Н,748-Н,749-Н,750-Н,751-Н,752-Н,753-Н,754-Н,755-Н,756-Н,757-Н,758-Н,759-Н,760-Н,761-Н,762-Н,763-Н,764-Н,765-Н,766-Н,767-Н,768-Н,769-Н,770-Н,771-Н,772-Н,773-Н,774-Н,775-Н,776-Н,777-Н,778-Н,779-Н,780-Н,781-Н,782-Н,783-Н,784-Н,785-Н,786-Н,787-Н,788-Н,789-Н,790-Н,791-Н,792-Н,793-Н,794-Н,795-Н,796-Н,797-Н,798-Н,799-Н,800-Н,801-Н,802-Н,803-Н,804-Н,805-Н,806-Н,807-Н,808-Н,809-Н,810-Н,811-Н,812-Н,813-Н,814-Н,815-Н,816-Н,817-Н,818-Н,819-Н,820-Н,821-Н,822-Н,823-Н,824-Н,825-Н,826-Н,827-Н,828-Н,829-Н,830-Н,831-Н,832-Н,833-Н,834-Н,835-Н,836-Н,837-Н,838-Н,839-Н,840-Н,841-Н,842-Н,843-Н,844-Н,845-Н,846-Н,847-Н,848-Н,849-Н,850-Н,851-Н,852-Н,853-Н,854-Н,855-Н,856-Н,857-Н,858-Н,859-Н,860-Н,861-Н,862-Н,863-Н,864-Н,865-Н,866-Н,867-Н,868-Н,869-Н,870-Н,871-Н,872-Н,873-Н,874-Н,875-Н,876-Н,877-Н,878-Н,879-Н,880-Н,881-Н,882-Н,883-Н,884-Н,885-Н,886-Н,887-Н,888-Н,889-Н,890-Н,891-Н,892-Н,893-Н,894-Н,895-Н,896-Н,897-Н,898-Н,899-Н,900-Н,901-Н,902-Н,903-Н,904-Н,905-Н,906-Н,907-Н,908-Н,909-Н,910-Н,911-Н,912-Н,913-Н,914-Н,915-Н,916-Н,917-Н,918-Н,919-Н,920-Н,921-Н,922-Н,923-Н,924-Н,925-Н,926-Н,927-Н,928-Н,929-Н,930-Н,931-Н,932-Н,933-Н,934-Н,935-Н,936-Н,937-Н,938-Н,939-Н,940-Н,941-Н,942-Н,943-Н,944-Н,945-Н,946-Н,947-Н,948-Н,949-Н,950-Н,951-Н,952-Н,953-Н,954-Н,955-Н,956-Н,957-Н,958-Н,959-Н,960-Н,961-Н,962-Н,963-Н,964-Н,965-Н,966-Н,967-Н,968-Н,969-Н,970-Н,971-Н,972-Н,973-Н,974-Н,975-Н,976-Н,977-Н,978-Н,979-Н,980-Н,981-Н,982-Н,983-Н,984-Н,985-Н,986-Н,987-Н,988-Н,989-Н,990-Н,991-Н,992-Н,993-Н,994-Н,995-Н,996-Н,997-Н,998-Н,999-Н,1000-Н,1001-Н,1002-Н,1003-Н,1004-Н,1005-Н,1006-Н,1007-Н,1008-Н,1009-Н,1010-Н,1011-Н,1012-Н,1013-Н,1014-Н,1015-Н,1016-Н,1017-Н,1018-Н,1019-Н,1020-Н,1021-Н,1022-Н,1023-Н,1024-Н,1025-Н,1026-Н,1027-Н,1028-Н,1029-Н,1030-Н,1031-Н,1032-Н,1033-Н,1034-Н,1035-Н,1036-Н,1037-Н,1038-Н,1039-Н,1040-Н,1041-Н,1042-Н,1043-Н,1044-Н,1045-Н,1046-Н,1047-Н,1048-Н,1049-Н,1050-Н,1051-Н,1052-Н,1053-Н,1054-Н,1055-Н,1056-Н,1057-Н,1058-Н,1059-Н,1060-Н,1061-Н,1062-Н,1063-Н,1064-Н,1065-Н,1066-Н,1067-Н,1068-Н,1069-Н,1070-Н,1071-Н,1072-Н,1073-Н,1074-Н,1075-Н,1076-Н,1077-Н,1078-Н,1079-Н,1080-Н,1081-Н,1082-Н,1083-Н,1084-Н,1085-Н,1086-Н,1087-Н,1088-Н,1089-Н,1090-Н,1091-Н,1092-Н,1093-Н,1094-Н,1095-Н,1096-Н,1097-Н,1098-Н,1099-Н,1100-Н,1101-Н,1102-Н,1103-Н,1104-Н,1105-Н,1106-Н,1107-Н,1108-Н,1109-Н,1110-Н,1111-Н,1112-Н,1113-Н,1114-Н,1115-Н,1116-Н,1117-Н,1118-Н,1119-Н,1120-Н,1121-Н,1122-Н,1123-Н,1124-Н,1125-Н,1126-Н,1127-Н,1128-Н,1129-Н,1130-Н,1131-Н,1132-Н,1133-Н,1134-Н,1135-Н,1136-Н,1137-Н,1138-Н,1139-Н,1140-Н,1141-Н,1142-Н,1143-Н,1144-Н,1145-Н,1146-Н,1147-Н,1148-Н,1149-Н,1150-Н,1151-Н,1152-Н,1153-Н,1154-Н,1155-Н,1156-Н,1157-Н,1158-Н,1159-Н,1160-Н,1161-Н,1162-Н,1163-Н,1164-Н,1165-Н,1166-Н,1167-Н,1168-Н,1169-Н,1170-Н,1171-Н,1172-Н,1173-Н,1174-Н,1175-Н,1176-Н,1177-Н,1178-Н,1179-Н,1180-Н,1181-Н,1182-Н,1183-Н,1184-Н,1185-Н,1186-Н,1187-Н,1188-Н,1189-Н,1190-Н,1191-Н,1192-Н,1193-Н,1194-Н,1195-Н,1196-Н,1197-Н,1198-Н,1199-Н,1200-Н,1201-Н,1202-Н,1203-Н,1204-Н,1205-Н,1206-Н,1207-Н,1208-Н,1209-Н,1210-Н,1211-Н,1212-Н,1213-Н,1214-Н,1215-Н,1216-Н,1217-Н,1218-Н,1219-Н,1220-Н,1221-Н,1222-Н,1223-Н,1224-Н,1225-Н,1226-Н,1227-Н,1228-Н,1229-Н,1230-Н,1231-Н,1232-Н,1233-Н,1234-Н,1235-Н,1236-Н,1237-Н,1238-Н,1239-Н,1240-Н,1241-Н,1242-Н,1243-Н,1244-Н,1245-Н,1246-Н,1247-Н,1248-Н,1249-Н,1250-Н,1251-Н,1252-Н,1253-Н,1254-Н,1255-Н,1256-Н,1257-Н,1258-Н,1259-Н,1260-Н,1261-Н,1262-Н,1263-Н,1264-Н,1265-Н,1266-Н,1267-Н,1268-Н,1269-Н,1270-Н,1271-Н,1272-Н,1273-Н,1274-Н,1275-Н,1276-Н,1277-Н,1278-Н,1279-Н,1280-Н,1281-Н,1282-Н,1283-Н,1284-Н,1285-Н,1286-Н,1287-Н,1288-Н,1289-Н,1290-Н,1291-Н,1292-Н,1293-Н,1294-Н,1295-Н,1296-Н,1297-Н,1298-Н,1299-Н,1300-Н,1301-Н,1302-Н,1303-Н,1304-Н,1305-Н,1306-Н,1307-Н,1308-Н,1309-Н,1310-Н,1311-Н,1312-Н,1313-Н,1314-Н,1315-Н,1316-Н,1317-Н,1318-Н,1319-Н,1320-Н,1321-Н,1322-Н,1323-Н,1324-Н,1325-Н,1326-Н,1327-Н,1328-Н,1329-Н,1330-Н,1331-Н,1332-Н,1333-Н,1334-Н,1335-Н,1336-Н,1337-Н,1338-Н,1339-Н,1340-Н,1341-Н,1342-Н,1343-Н,1344-Н,1345-Н,1346-Н,1347-Н,1348-Н,1349-Н,1350-Н,1351-Н,1352-Н,1353-Н,1354-Н,1355-Н,1356-Н,1357-Н,1358-Н,1359-Н,1360-Н,1361-Н,1362-Н,1363-Н,1364-Н,1365-Н,1366-Н,1367-Н,1368-Н,1369-Н,1370-Н,1371-Н,1372-Н,1373-Н,1374-Н,1375-Н,1376-Н,1377-Н,1378-Н,1379-Н,1380-Н,1381-Н,1382-Н,1383-Н,1384-Н,1385-Н,1386-Н,1387-Н,1388-Н,1389-Н,1390-Н,1391-Н,1392-Н,1393-Н,1394-Н,1395-Н,1396-Н,1397-Н,1398-Н,1399-Н,1400-Н,1401-Н,1402-Н,1403-Н,1404-Н,1405-Н,1406-Н,1407-Н,1408-Н,1409-Н,1410-Н,1411-Н,1412-Н,1413-Н,1414-Н,1415-Н,1416-Н,1417-Н,1418-Н,1419-Н,1420-Н,1421-Н,1422-Н,1423-Н,1424-Н,1425-Н,1426-Н,1427-Н,1428-Н,1429-Н,1430-Н,1431-Н,1432-Н,1433-Н,1434-Н,1435-Н,1436-Н,1437-Н,1438-Н,1439-Н,1440-Н,1441-Н,1442-Н,1443-Н,1444-Н,1445-Н,1446-Н,1447-Н,1448-Н,1449-Н,1450-Н,1451-Н,1452-Н,1453-Н,1454-Н,1455-Н,1456-Н,1457-Н,1458-Н,1459-Н,1460-Н,1461-Н,1462-Н,1463-Н,1464-Н,1465-Н,1466-Н,1467-Н,1468-Н,1469-Н,1470-Н,1471-Н,1472-Н,1473-Н,1474-Н,1475-Н,1476-Н,1477-Н,1478-Н,1479-Н,1480-Н,1481-Н,1482-Н,1483-Н,1484-Н,1485-Н,1486-Н,1487-Н,1488-Н,1489-Н,1490-Н,1491-Н,1492-Н,1493-Н,1494-Н,1495-Н,1496-Н,1497-Н,1498-Н,1499-Н,1500-Н,1501-Н,1502-Н,1503-Н,1504-Н,1505-Н,1506-Н,1507-Н,1508-Н,1509-Н,1510-Н,1511-Н,1512-Н,1513-Н,1514-Н,1515-Н,1516-Н,1517-Н,1518-Н,1519-Н,1520-Н,1521-Н,1522-Н,1523-Н,1524-Н,1525-Н,1526-Н,1527-Н,1528-Н,1529-Н,1530-Н,1531-Н,1532-Н,1533-Н,1534-Н,1535-Н,1536-Н,1537-Н,1538-Н,1539-Н,1540-Н,1541-Н,1542-Н,1543-Н,1544-Н,1545-Н,1546-Н,1547-Н,1548-Н,1549-Н,1550-Н,1551-Н,1552-Н,1553-Н,1554-Н,1555-Н,1556-Н,1557-Н,1558-Н,1559-Н,1560-Н,1561-Н,1562-Н,1563-Н,1564-Н,1565-Н,1566-Н,1567-Н,1568-Н,1569-Н,1570-Н,1571-Н,1572-Н,1573-Н,1574-Н,1575-Н,1576-Н,1577-Н,1578-Н,1579-Н,1580-Н,1581-Н,1582-Н,1583-Н,1584-Н,1585-Н,1586-Н,1587-Н,1588-Н,1589-Н,1590-Н,1591-Н,1592-Н,1593-Н,1594-Н,1595-Н,1596-Н,1597-Н,1598-Н,1599-Н,1600-Н,1601-Н,1602-Н,1603-Н,1604-Н,1605-Н,1606-Н,1607-Н,1608-Н,1609-Н,1610-Н,1611-Н,1612-Н,1613-Н,1614-Н,1615-Н,1616-Н,1617-Н,1618-Н,1619-Н,1620-Н,1621-Н,1622-Н,1623-Н,1624-Н,1625-Н,1626-Н,1627-Н,1628-Н,1629-Н,1630-Н,1631-Н,1632-Н,1633-Н,1634-Н,1635-Н,1636-Н,1637-Н,1638-Н,1639-Н,1640-Н,1641-Н,1642-Н,1643-Н,1644-Н,1645-Н,1646-Н,1647-Н,1648-Н,1649-Н,1650-Н,1651-Н,1652-Н,1653-Н,1654-Н,1655-Н,1656-Н,1657-Н,1658-Н,1659-Н,1660-Н,1661-Н,1662-Н,1663-Н,1664-Н,1665-Н,1666-Н,1667-Н,1668-Н,1669-Н,1670-Н,1671-Н,1672-Н,1673-Н,1674-Н,1675-Н,1676-Н,1677-Н,1678-Н,1679-Н,1680-Н,1681-Н,1682-Н,1683-Н,1684-Н,1685-Н,1686-Н,1687-Н,1688-Н,1689-Н,1690-Н,1691-Н,1692-Н,1693-Н,1694-Н,1695-Н,1696-Н,1697-Н,1698-Н,1699-Н,1700-Н,1701-Н,1702-Н,1703-Н,1704-Н,1705-Н,1706-Н,1707-Н,1708-Н,1709-Н,1710-Н,1711-Н,1712-Н,1713-Н,1714-Н,1715-Н,1716-Н,1717-Н,1718-Н,1719-Н,1720-Н,1721-Н,1722-Н,1723-Н,1724-Н,1725-Н,1726-Н,1727-Н,1728-Н,1729-Н,1730-Н,1731-Н,1732-Н,1733-Н,1734-Н,1735-Н,1736-Н,1737-Н,1738-Н,1739-Н,1740-		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Листов 2

Данные об объекте недвижимости	
Лист № _____	Имя объекта недвижимости
Лист № 21.05.2018 № 78/031/002/2018-3/1	Всего листов в листе: _____
Всего листов в листе: _____	Всего листов в листе: _____
Кодированный номер: _____	78/07/008/014-1/091
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Бюро-Ивест", ИНН: 781317623
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78-78-31/006/2011-3/77 от 26.01.2012
3. Документ-основание:	3.1. Сведения не предоставляются
4. Описание права и обременение объекта недвижимости:	
Имя:	Доверительное управление, Доверительное управление
дата государственной регистрации:	20.05.2014
номер государственной регистрации:	78-78-31/004/2014-093
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	5 лет
4.1.1. Основание государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРАЙМ-ЭСТЕЙТ", ИНН: 781396307
4.1.2. Основание государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:	Договор доверительного управления недвижимым имуществом от 15.04.2014, Договорное соглашение к договору доверительного управления недвижимым имуществом от 15.04.2014 от 20.04.2014
Имя:	Ирина
дата государственной регистрации:	29.07.2014
номер государственной регистрации:	78-78-31/004/2014-452
4.1.2. Основание государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:	но 31.12.2014
4.1.2. Основание государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:	Закрытие ипотечного объекта "ИНВЕСТСТРОЙ-Н", ИНН: 7707201995
4.1.2. Основание государственной регистрации права и обременения объекта недвижимости:	Договор купли-продажи объектов недвижимости от 07.12.2011 №234/1, Акт приема-передачи от 07.12.2011
Имя, фамилия, отчество:	Солдатов А.А. и др.



Полномочия	
Лист № 2	Всего листов выписки
21.09.2018 № 78/03/1002/2018-371	
Клиентский номер:	78/07/0003/044/1991

<p>ИНС:</p> <p>дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлена ограничение права и обременение объекта недвижимости:</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:</p>	<p>Адрес, Адрес в виде адреса регистрации: 191092016 78-78/03-1-78/03/1005/2001-6-474/1</p> <p>лицо, осуществляющее действия:</p> <p>данные отсутствуют</p>
<p>4.1.3.</p> <p>основание государственной регистрации:</p>	<p>Постановление суда Тиминской С.А., выданное по постановлению старшего следователя второго СО второго управления по РОБД ГСУ СК РФ по г. Санкт-Петербургу Колосова М.Д. о возбуждении ходатайства в отношении ареста на имущество по уголовному делу от 24.04.2016 №594474 (016-346716), выданный орган: Петербургский районный суд Санкт-Петербурга.</p> <p>Приговор постановления ареста на имущество от 14.09.2016 №6/0, выданный орган: Второй СО второго управления по РОБД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу;</p> <p>Постановление суда Зиганшиной Е.В., выданное по постановлению следователя СО 2 УРОБД ГСУ СК РФ по г. Санкт-Петербургу Колосова М.Д. о возбуждении ходатайства о передаче ареста на имущество аресту на имущество до 07.10.2016 по уголовному делу от 08.08.2016 №594474 (016-346716), выданный орган: Петербургский районный суд Санкт-Петербурга.</p> <p>Постановление суда Косыковой М.С., выданное по постановлению следователя 2 СО 2 УРОБД ГСУ СК РФ по г. Санкт-Петербургу Чулуева В.В. о возбуждении ходатайства о передаче ареста на имущество аресту на имущество до 08.12.2016 по уголовному делу от 07.10.2016 №594474 (016-004716), выданный орган: Петербургский районный суд Санкт-Петербурга.</p> <p>Постановление суда Власова А.А., выданное по постановлению следователя 2 СО 2 УРОБД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу о возбуждении ходатайства о приговоре ареста на имущество до 08.12.2017 по уголовному делу от 08.12.2016 №594474, выданный орган: Петербургский районный суд Санкт-Петербурга.</p> <p>Постановление суда Власова А.А., выданное по постановлению следователя 2 СО 2 УРОБД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу М.Д. Колосова о возбуждении ходатайства о передаче ареста на имущество до 08.04.2017 по уголовному делу от 07.02.2017 №594474, выданный орган: Петербургский районный суд Санкт-Петербурга.</p> <p>Постановление суда Власова А.А., выданное по постановлению следователя 2 СО 2 УРОБД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу М.Д. Колосова о возбуждении ходатайства о передаче ареста на имущество до 08.03.2017 по уголовному делу от 06.04.2017 №594474 (016-137017), выданный орган: Петербургский районный суд г. Санкт-Петербурга.</p> <p>Постановление суда Мухомедовой Е.В. о передаче ареста на имущество до 18.06.2017, выданное по постановлению следователя 2 СО 2 УРОБД ГСУ СК РФ Колосова М.Д. по делу от 26.04.2017 №36-172017 (594474), выданный орган: Петербургский районный суд Санкт-Петербурга</p>
<p>ИНС:</p> <p>дата государственной регистрации: номер государственной регистрации: срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1.4.</p> <p>основание государственной регистрации:</p>	<p>Адрес, Адрес: 30.11.2016 78-78/065-78/065/005/2011-6-397/1</p> <p>лицо, осуществляющее действия:</p> <p>данные отсутствуют</p>
<p>основание государственной регистрации:</p>	<p>Постановление п.д. начальника инспекции Власова В.В., выданное по запросу в отношении ареста на имущество от 16.11.2016 №16, выданный орган: Московский ИФНС России №52 по Санкт-Петербургу</p>

5. Ссылка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Ссылка об осуществлении государственной регистрации права без необходимости в силу закона вносить запись в Единый государственный реестр недвижимости:	данные отсутствуют
ИНКОС/ИП	М.П. Палафим А.А. директор, ИКОС/ИП

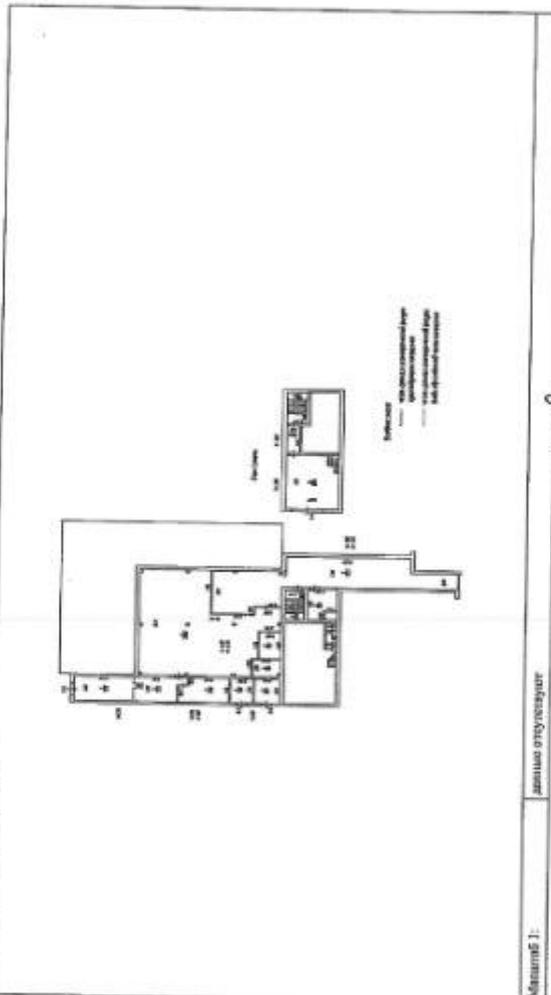


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости.
 Если расположено на территории, изъятая для государственных нужд (земельный участок)

Решение 3

Помещение	Участок территории	
Лист № Решения 3	Всего листов решения 3	Всего листов выписки
21.09.2018 № 78/031/002/2018-371		
Канцелярский корпус		78.07.003104.001

Номер здания (этажей): 2/этаж № подшею



Масштаб 1: детально структурирует

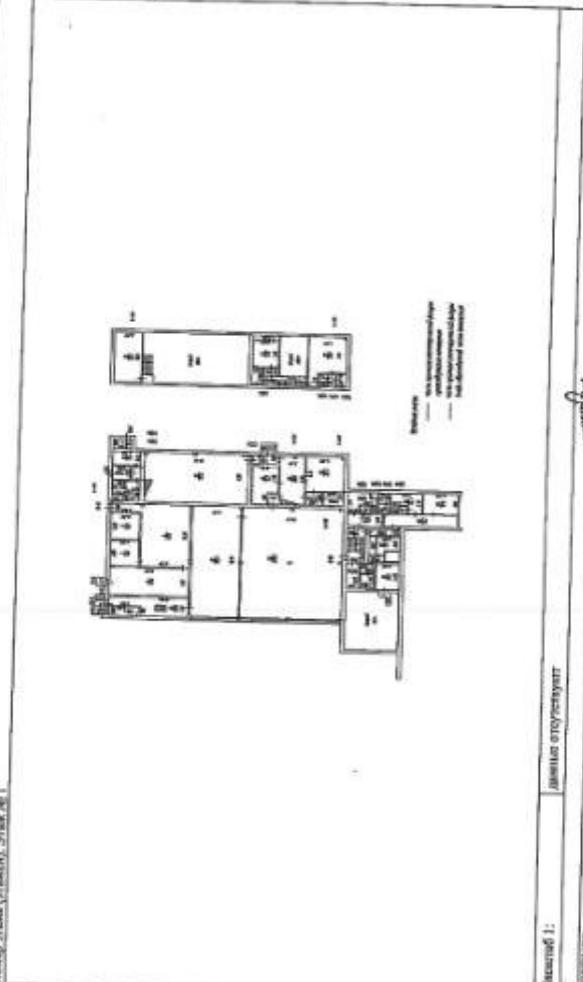
ИНН/ОГРН	Учредитель А.А.
----------	-----------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Пензенская область, Пензенский район, поселок городского типа, поселок-застава на станции (станция элеватора)

Листов 5

Лист № 5	Решение № 21.09.2018 № 78/031/003/2018-371	Сторона решения 5.1	Виды разрешений	Виды данных из Единого государственного реестра недвижимости
Кадастровый номер	78/07/003/164/1091			



Масштаб 1:1	Данные о документе	Исполнитель А.А.
ИНЖЕНЕР	Исполнитель (подпись)	Исполнитель (подпись)

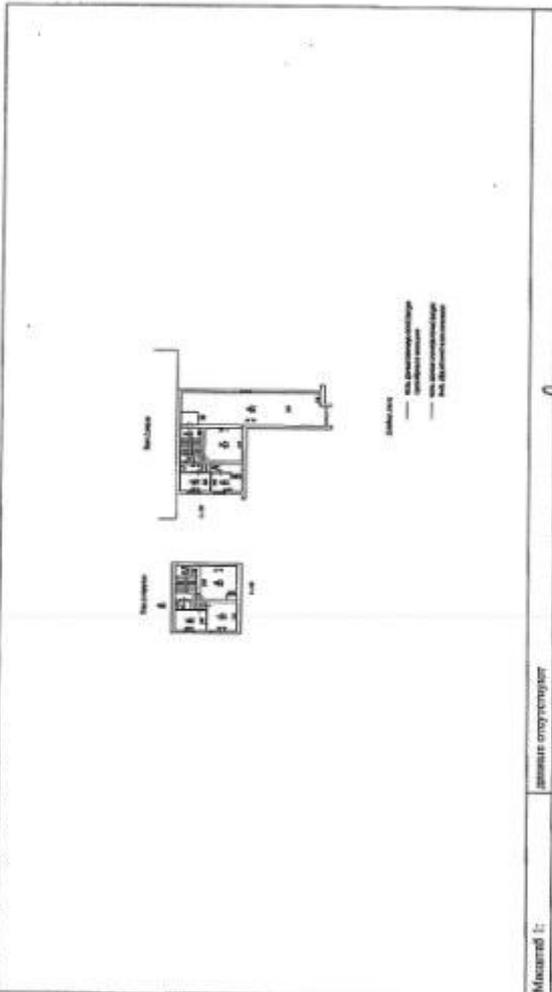


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План нежилого помещения, расположенный на этаже (лифте, элеваторе)

Результат 5

Помещение	
Лист № 5 21.09.2018 № 78:031/003/2018-3/1	Всего листов выписки 5 / Всего листов выписки 5
Кадатровый номер: 78:07:0031641/001	

Номер этажа (этажей): Этаж № 2



Масштаб: 1:1	Данные от застройщика
Этаж: 2	
Этаж: 2	
Этаж: 2	



ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ВОДОКРЕМЕННОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа государственной власти)

Заявка из Единого государственного реестра недвижимости об оценке кадастровых и зарегистрированных прав на объект недвижимости
 Раздел I
 Считаю об основании характеристик объекта недвижимости

На основании запроса от 20.09.2018 г., поступившего на регистрацию 20.09.2018 г., сообщая, что согласно записи Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение		Информация о кадастровом объекте	
Лист № 21.09.2018 № 78:07:0003164:1079	Всего листов раздела, Л: 1	Всего листов раздела: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 78:07:0003164:1079			
Номер кадастрового квартала: 78:07:0003164			
Дата присвоения кадастрового номера: 14.09.2012			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: Кадастровый номер: 78:73:164:5:8:9			
Адрес: г. Санкт-Петербург, проспект Лавашовский, дом 12, литера А, нежилая 29-Н			
Площадь, м ² : 1110,5			
Наименование: Нежилое помещение			
Назначение: Нежилое помещение			
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № подвала, Этаж № 1			
Выя жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость (руб.): 15639203,56			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 78:07:0003164:1011			
Вид разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений сформированного жилищного фонда, к жилым помещениям жилого дома социального использования или жилого дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус здания об объекте недвижимости): Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальный, ранее обремененный ипотекой"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Владелец Игоревна			
ИНКОДЕР	Головбин А.А.		
		Инициалы, фамилия	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Планишание		Федеральный номер:	
Лист № _____	Рубль № _____	Всего листов раздела _____	Всего листов выписки _____
31.03.2018 № 78/031/002/2018-372		78/07-00231/04-1079	
Кадстровый номер:			
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Бу-Иновест", ИНН: 781317923		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78-78-3/0256/2011-378 от 20.03.2012		
3. Документ-основание:	3.1. сведения не представляются		
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Арсада, часть нежилого помещения 29Н № 1-23, площадью 762 кв.м.		
дата государственной регистрации:	30.11.2011		
номер государственной регистрации:	78-78-3/0316/2011-266		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	на 5 лет		
4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Мобилкомс", ИНН: 7813182913		
основание государственной регистрации:	Договор аренды от 01.06.2011 №101/11, дата регистрации 30.11.2011, №78-78-3/0316/2011-266; Договорные соглашения от 01.06.2012г. - в Договору аренды №101/11 от 01.06.2011г. от 01.06.2012, дата регистрации 05.10.2012, №78-78-3/0317/2012-232; Договорные соглашения от 01.06.2013 в Договору аренды от 01.06.2011 №101/11, дата регистрации 07.08.2013, №78-78-3/0802/013-078		
вид:	Доверительное управление, Доверительное управление		
дата государственной регистрации:	30.03.2014		
номер государственной регистрации:	78-78-3/043/2014-094		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	5 лет		
4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "ПРАЙМ-ЭСТЕЙТ", ИНН: 7813186507		
основание государственной регистрации:	Договор доверительного управления недвижимым имуществом от 13.04.2014; Договорные соглашения в Договору доверительного управления недвижимым имуществом от 15.04.2014 от 26.04.2014		

МНЖСДР	Годовбин А.А.	Инициалы, фамилия
Федеральный номер:		



Помещение		Ген. объект (наименование)	
Лист № _____	Рядовая 2	Всего листов рядовой 2:	Всего листов выписки _____
21.09.2018 № 78/031/002/2018-372		78-07-00031641079	
Квартальный номер:			
вид:	Ипотека	Ипотека	
дата государственной регистрации:	29.07.2014	29.07.2014	
номер государственной регистрации:	78-78-31/044/2014-43	78-78-31/044/2014-43	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	по 31.12.2014	по 31.12.2014	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Закрытое акционерное общество "ИНВЕСТПРОЙ-15", ИНН: 7707201995	Закрытое акционерное общество "ИНВЕСТПРОЙ-15", ИНН: 7707201995	
основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи объекта недвижимости от 07.12.2011 №234711; Акт приема-передачи от 07.12.2011	Договор купли-продажи объекта недвижимости от 07.12.2011 №234711; Акт приема-передачи от 07.12.2011	
вид:	Арест, Арест в виде запрета распоряжаться	Арест, Арест в виде запрета распоряжаться	
дата государственной регистрации:	19.09.2016	19.09.2016	
номер государственной регистрации:	78-78/031-78/031/053/2016-4743	78-78/031-78/031/053/2016-4743	
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	дальше отсутствуют	дальше отсутствуют	
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
основание государственной регистрации:	Постановление суда Тельниковой С.А., вынесенное по постановлению старшего следователя юстиции второго СО истребования по РОВД ГСУ СК РФ по г. Санкт-Петербургу Колосова М.Д. о возбуждении ходатайства о наложении ареста на имущество по уголовному от 24.06.2016 №594474 (3/6-346/16), выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	Постановление суда Тельниковой С.А., вынесенное по постановлению старшего следователя юстиции второго СО истребования по РОВД ГСУ СК РФ по г. Санкт-Петербургу Колосова М.Д. о возбуждении ходатайства о наложении ареста на имущество по уголовному от 24.06.2016 №594474 (3/6-346/16), выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	
	Протокол наложения ареста на имущество от 14.09.2016 №654, выданный орган: Второй СО истребования по РОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу;	Протокол наложения ареста на имущество от 14.09.2016 №654, выданный орган: Второй СО истребования по РОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу;	
	Постановление суда Зингальской Е.В., вынесенное по постановлению следователя СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по г. Санкт-Петербургу Колосова М.Д. о возбуждении ходатайств о продлении срока наложения ареста на имущество до 07.10.2016 по уголовному делу от 08.08.2016 №594474 (3/6-346/16), выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	Постановление суда Зингальской Е.В., вынесенное по постановлению следователя СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по г. Санкт-Петербургу Колосова М.Д. о возбуждении ходатайств о продлении срока наложения ареста на имущество до 07.10.2016 по уголовному делу от 08.08.2016 №594474 (3/6-346/16), выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	
	Постановление суда Костыковой М.С., вынесенное по постановлению следователя СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по г. Санкт-Петербургу Чураева В.В. о возбуждении ходатайства о продлении срока наложения ареста на имущество до 08.12.2016 по уголовному делу от 07.10.2016 №594474 (3/6-346/16), выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	Постановление суда Костыковой М.С., вынесенное по постановлению следователя СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по г. Санкт-Петербургу Чураева В.В. о возбуждении ходатайства о продлении срока наложения ареста на имущество до 08.12.2016 по уголовному делу от 07.10.2016 №594474 (3/6-346/16), выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	
	Постановление суда Бродского А.А., вынесенное по постановлению следователя СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу о возбуждении ходатайства о продлении срока ареста на имущество до 08.12.2017 по уголовному делу от 08.12.2016 №594474, выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	Постановление суда Бродского А.А., вынесенное по постановлению следователя СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу о возбуждении ходатайства о продлении срока ареста на имущество до 08.12.2017 по уголовному делу от 08.12.2016 №594474, выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	
	Постановление суда Бродского А.А., вынесенное по постановлению следователя СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу М.Д. Колосова о возбуждении ходатайства о продлении срока ареста на имущество до 08.04.2017 по уголовному делу от 07.02.2017 №594474, выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	Постановление суда Бродского А.А., вынесенное по постановлению следователя СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу М.Д. Колосова о возбуждении ходатайства о продлении срока ареста на имущество до 08.04.2017 по уголовному делу от 07.02.2017 №594474, выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	
	Постановление суда Бродского А.А., вынесенное по постановлению следователя СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу М.Д. Колосова о возбуждении ходатайства о продлении срока ареста на имущество до 08.04.2017 по уголовному делу от 07.02.2017 №594474, выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	Постановление суда Бродского А.А., вынесенное по постановлению следователя СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу М.Д. Колосова о возбуждении ходатайства о продлении срока ареста на имущество до 08.04.2017 по уголовному делу от 07.02.2017 №594474, выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	
	Постановление суда Бродского А.А., вынесенное по постановлению следователя СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу М.Д. Колосова о возбуждении ходатайства о продлении срока ареста на имущество до 08.04.2017 по уголовному делу от 07.02.2017 №594474, выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	Постановление суда Бродского А.А., вынесенное по постановлению следователя СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу М.Д. Колосова о возбуждении ходатайства о продлении срока ареста на имущество до 08.04.2017 по уголовному делу от 07.02.2017 №594474, выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;	

арест ареста на имущество до 08.05.2017 по уголовному делу от 06.04.2017 №594474 (36-1371/7), выданный орган: Петроградский районный суд г. Санкт-Петербурга;
 Постановление суда Младшей Е.В. о продлении срока исполнения ареста до 18.06.2017, вынесенное по постановлению следователя 2 СО 2 УРОВД ТСУ СК РФ Колосова М.Д., по делу от 26.04.2017 №3/6-172/17 (594474), выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга

Арест, протест
 30.11.2016
 76-78/005-78/005/005/2016-397/4

дальше отсутствуют
 данные отсутствуют

Поставление н.о. начальника инспекции Писоткина В.И., вынесенное по вопросу о наложении ареста на имущество от 16.11.2016 №16, выданный орган: Межрайонная ИФНС России №25 по Санкт-Петербургу
 данные отсутствуют
 данные отсутствуют

ИМЭ:
 дата государственной регистрации:
 номер государственной регистрации:
 срок, на который установлено ограничение права и
 4.1.5. обременение объекта недвижимости:
 лицо, в пользу которого установлено ограничение права
 и обременение объекта недвижимости:
 основание государственной регистрации:

- 5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
- 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации
 б. при без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:

ИЗВЕЩЕНИЕ (форма уведомления должника)	Головбин А.А. (подпись, печать)
---	------------------------------------



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Подля расположении помещения, машино-места на этаже (целие этаже)

Листок 5

Помещение	
Лист № 5, Этаж 5	Всего листов в выписке
21.09.2018 № 78/031/003/2018-372	78-07-00031/04-1079
Классификация помещений:	
Номер этажа (этажей): Этаж № пятый	

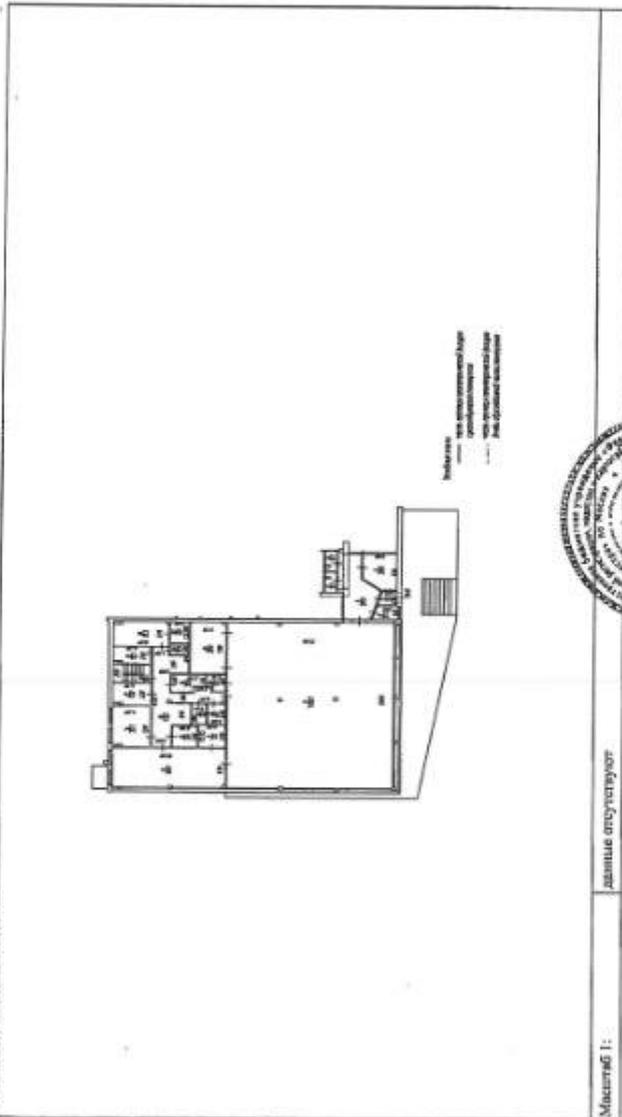


Масштаб 1:	данные отсутствуют
ПОДПИСЬ	Габрибин А.А.
Подпись специалиста	Подпись (Фамилия)

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 5
 Для размещения помещений, машино-мест на этаже (панельный)

Помещение	
Лист № _____ Раздела 5	Всего листов выписки: _____
21.09.2018 № 78/031/003/2018-372	Всего листов: _____
Квартальный номер:	78-07-0003164-1879

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1: _____
 далее опустошено

ИНЖЕНЕР

(подпись специалиста)

Олабин А.А.

Санкт-Петербург

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО МОСКВЕ

(полное наименование органа регистрации)

Ряды 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости.

На основании запроса от 20.09.2018 г., поступившего на регистрацию 20.09.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Наименование		Информация по недвижимости	
Лист №	Ряды 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
21.09.2018	№ 78:07/003/2018-373		
Кадастровый номер:		78:07/003/164/1080	
Номер кадастрового квартала:		78:07/003/164	
Дата присвоения кадастрового номера:		14.09.2012	
Риско присвоения государственной учетной посылки:		Кадастровый номер: 78:07/003/164/53/7	
Адрес:		Санкт-Петербург, пр-кт Левашовский, д. 12, литера А, пом 10-Н	
Площадь, м ² :		32,2	
Назначение:		Жилые помещения	
Назначение:		Иное жилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		квартира	
Кадастровая стоимость (руб.):		433473,53	
Кадастровый номер иных объектов недвижимости, в пределах которых расположено объект недвижимости:		78:07/003/164/1011	
Вид разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений определенного жилищного фонда, к жилищным помещениям жилищного фонда социального использования или иного жилого фонда коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус здания об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее введенные в эксплуатацию"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Филиал Федеральной кадастровой палаты	
ИПРЕДЕР		Голобин А.А.	
		<small>(подпись)</small>	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Лист 2

Понимание		Всего листов раздела 3.1:		Всего листов выписки:	
Лист №	Раздел 3.	Всего листов раздела 3.1:	Всего разделов:		
31.09.2018 № 78/031/003/2018-3/3					
Кадастровый номер:		78:07:0003164:080			
<p>1. Правообладатель (правообладатели):</p> <p>1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Ву-Илиас", ИНН: 7813517823</p> <p>2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:</p> <p>2.1. Собственность, № 78-78-31/026/2011-3/79 от 20.03.2012</p> <p>3. Документы-основания:</p> <p>3.1. Сведения не предоставляются</p> <p>4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:</p> <p>4.1.1. Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 29.07.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 78-78-31/044/2014-4/54</p> <p>срок, на который установлен ограничение права и обременение объекта недвижимости: нео 31.12.2014</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: Закрытое акционерное общество "ИНВЕСТСТРОЙ-15", ИНН: 7907201995</p> <p>основание государственной регистрации: Договор купли-продажи объекта недвижимости от 07.12.2011 №234/1;</p> <p>4.1.2. Арест, Арест в виде залога распространяется</p> <p>дата государственной регистрации: 19.09.2016</p> <p>номер государственной регистрации: 78-78/031-78/031/005/2016-4/744</p> <p>срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление суда Тельновой С.А., вынесенное по постановлению старшего административного аппарата СО второго управления по РОВД ГСУ СК РФ по г. Санкт-Петербургу Колосова М.Д. о возбуждении ходатайства о наложении ареста на имущество по уголовному от 24.06.2016 №594474 (3/6-346/16), выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;</p> <p>Протокол наложения ареста на имущество от 14.09.2016 №5/М, выданный орган: Второй СО второго управления по РОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу;</p> <p>Постановление суда Зятцкой Е.Л., вынесенное по постановлению следователя 2СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по г. Санкт-Петербургу Колосова М.Д. о возбуждении ходатайства о прекращении срока наложения ареста на имущество от 07.10.2016 по уголовному делу от 08.08.2016 №594474 (3/6-340/16), выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;</p> <p>Постановление суда Косыловой М.С., вынесенное по постановлению следователя 2 СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по г. Санкт-Петербургу Чугулова В.В. о возбуждении ходатайства о продлении срока наложения ареста на имущество от 08.12.2016 по уголовному делу от 07.10.2016 №594474 (3/6-404/16), выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга;</p> <p>Постановление суда Бродского А.А., вынесенное по постановлению следователя 2 СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу о возбуждении ходатайства о продлении срока ареста</p>					

на имущество до 08.12.2017 по уголовному делу от 08.12.2016 №594474, выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга.

Доставление судьям Бродяго А.А., высланные по постановлению следователя 2 СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу М.Д. Колосова о возбуждении ходатайства о продлении срока ареста на имущество до 08.04.2017 по уголовному делу от 07.02.2017 №594474, выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга.

Постановление судьи Бродягой А.А., выданный по постановлению следователя 2 СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ по Санкт-Петербургу М.Д. Колосова о возбуждении ходатайства о продлении срока ареста на имущество до 08.03.2017 по уголовному делу от 06.04.2017 №594474 (3/6-13/17), выданный орган: Петроградский районный суд г. Санкт-Петербурга.

Постановление судьи Митрофанов Е.В. о продлении срока наложения ареста до 18.06.2017, выданный по постановлению следователя 2 СО 2 УРОВД ГСУ СК РФ Колосова М.Д., по делу от 26.04.2017 №3/6-172/17 (594474), выданный орган: Петроградский районный суд Санкт-Петербурга.

Исполнитель: **БЕЛАСЕНКО** Гладков А.А.

Имя, фамилия, отчество Имя, фамилия



Наименование		Имя объекта недвижимости	
Лист № 2	Рисунки 2	Всего листов рисунков 2	Всего листов выписок
21.09.2018 № 78/031/002/2018-373		78/07-0003164-1089	
Кадастровый номер:			
г/м/к:	Адрес, Адрес		
дата государственной регистрации:	30.11.2016		
номер государственной регистрации:	78-78/005-78/005/003/2016-19772		
срок, на который установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
4.1.3. лица, в пользу которых установлено ограничение права и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Постановление н.о. главы администрации Васильева В.Н., вынесенное по адресу о наложении ареста на имущество от 16.11.2016 №16, выданный орган: Межрайонная ИФНС России №25 по Санкт-Петербургу		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации:	данные отсутствуют		
7. Права безвозмездного в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ИНЖЕНЕР	Подпись А.А.	Инженер, Фамилия	
	М.П.		

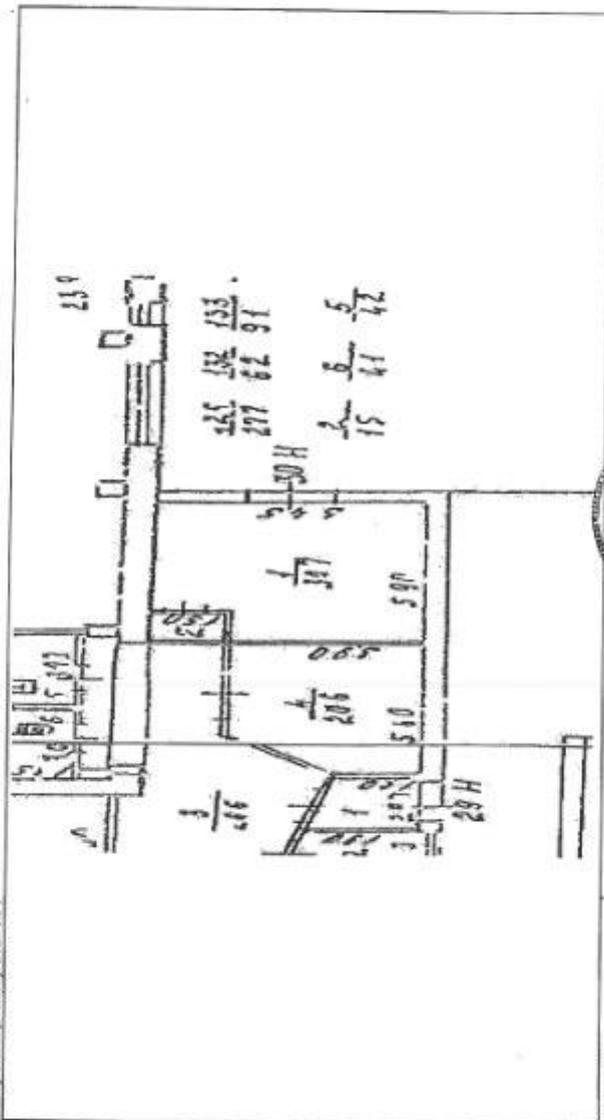


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 План расположения помещений, находящихся на этаже (планы этажа)

Лист 5

Лист № _____	Рядовая № _____	Всего листов раздела № _____	Всего листов выписки: _____
21.09.2018 № 78/031/002/2018-373		78-07-00031641080	
Кадстровый номер:			

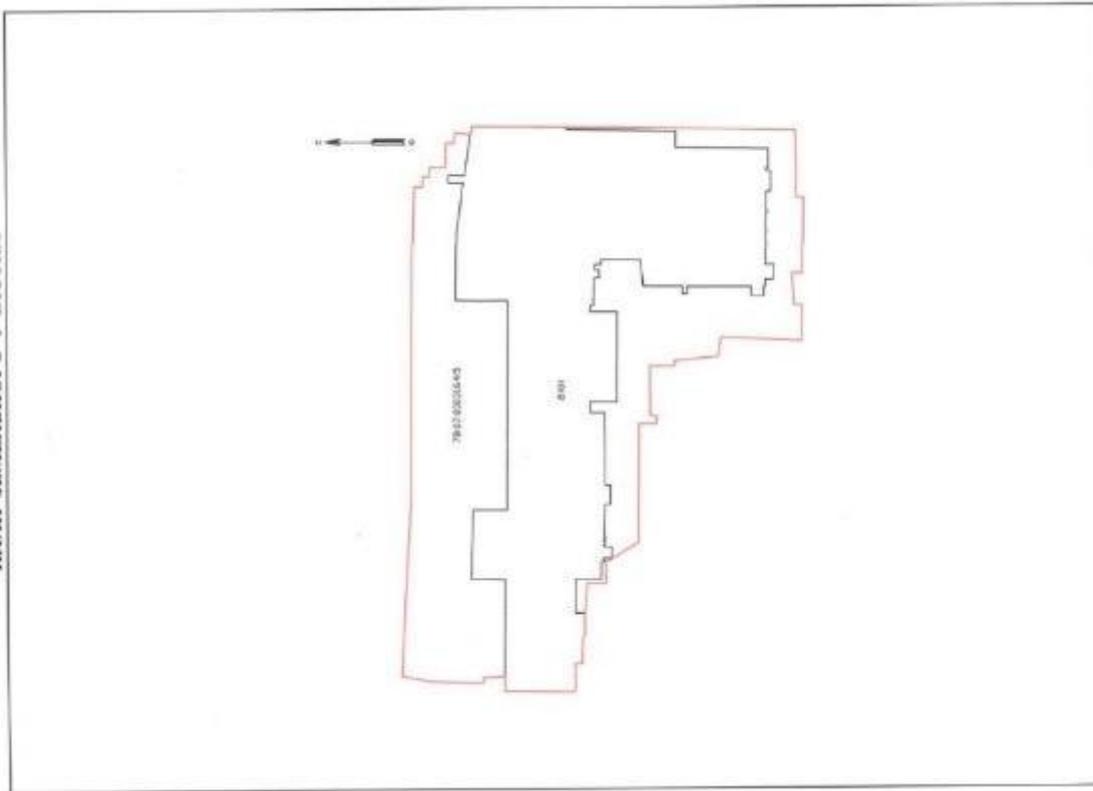
Номер этажа (этажи): Этаж № 1



Масштаб 1:	данные отсутствуют
Инженер	Головкин А.А.
Организация (наименование)	ООО "АВЕРС"
Подпись (подпись)	



ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА



Масштаб 1:1000



Гарант
Кадастр

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"ГАРАНТ-КАДАСТР"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Административно-производственное
район Петроградский
город Санкт-Петербург
Левашовский проспект, дом 12, литера А

Квартал № -
Инвентарный № -

Форма технического паспорта утверждена приказом
по МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971г. № 576

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа
 Литера: А(У) Год постройки: 1982 Число этажей: 4-7 Группа капитальности: I
 Вид наружной отделки: Собрание №33, таблица №166

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Указание вида повреждения	Площадь в кв.м	Удельный вес в объеме	Износ в %
1	Фундаменты	железобетонные	мелкие трещины в массиве	4	4	4	15
2	Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б ярус, стено-карнизы, лицевая облицовка плиткой	Отдельные трещины	15	15	15	10
3	Перегородки	картонные, деревянные, штукатур.	Мелкие трещины в швах между панелями	15	15	15	10
4	Крыша	рубероидная по бетонной стяжке	Мелкие выбоины	9	9	9	15
5	Полы	бетонные, ПВХ, полиуретановые	Мелкие повреждения	12	12	12	15
6	Потолки	двухъярусные деревянные, алюминиевые	Мелкие трещины в соединительных безвидных дефектов	7	7	7	15
7	Внутренняя отделка	Мелкий окрас, побелка в сухую, керамическая плитка, обои	Сквозной слой лоточная, загнил.	10	10	10	10
8	Санитарно-технические работы	отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, ванны, электрическое освещение, радио, телефон, вентиляцию, лифты, сигнализация	Местах коррозии труб	22	22	22	20
9	Прочие работы	Откосы, крыльцо	мелкие трещины	6	6	6	10
				Итого	100	100	13,80

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{13,8 \times 100}{100} = 14\%$
 * Выявлено по состоянию на 02.12.2008г.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа
 Литера: А(Д,ДН,У,УДН) Год постройки: 1982 Число этажей: 1-7 Группа капитальности: I
 Вид наружной отделки: Собрание №7, таблица №47г

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Указание вида повреждения	Площадь в кв.м	Удельный вес в объеме	Износ в %
1	Фундаменты	сборные железобетонные	мелкие трещины в массиве	10	10	10	15
2	Наружные и внутренние капитальные стены	ж/б ярус, стено-карнизы, лицевая облицовка плиткой	Отдельные трещины	22	22	22	16
3	Перегородки	картонные, деревянные, ж/б плиты по ж/б блокам	Мелкие трещины в швах между панелями	22	22	22	10
4	Крыша	рубероидная по бетонной стяжке	Мелкие выбоины	2	2	2	15
5	Полы	бетонные, паркетные, плиточные, ламинат	Мелкие повреждения	10	10	10	20
6	Потолки	двухъярусные деревянные, алюминиевые	Мелкие трещины в соединительных безвидных дефектов	4	4	4	15
7	Внутренняя отделка	Мелкий окрас, побелка в сухую, керамическая плитка, обои	Сквозной слой лоточная, загнил.	12	12	12	20
8	Санитарно-технические работы	отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, ванны, электрическое освещение, радио, телефон, вентиляцию, лифты, сигнализация	Местах коррозии труб	11	11	11	20
9	Прочие работы	жестяные сборные ж/б	мелкие трещины	7	7	7	10
				Итого	100	100	14,10

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{14,1 \times 100}{100} = 14\%$
 * Выявлено по состоянию на 02.12.2008г.

Электронные таблицы программного продукта Microsoft Excel, используемые Оценщиком, для расчета арендопригодной площади объекта оценки по функциональному назначению.

1 этаж						
№ офиса	площадь (кв.м.)	назначение помещений	Этаж экспозицион	свобод	офис	общая площадь
стекляшка	36,5	офис торговая площадь	1	178,2	0,0	0,0
миниофис	8	торговая площадь	1	104,8	0,0	191,0
прачма	158,6	производственно-складские				
СТО	670	производственно-складские				
мебель	24,1	производственно-складские				
РН ПЗ	16	производственно-складские				
шины	185	производственно-складские				
медицинские системы	330	торговая площадь				
склад	80	производственно-складские				
мойка	44	производственно-складские				
склад Лариса	23,6	производственно-складские				
склад Лем. Дир.	13	производственно-складские				
химия	148	производственно-складские				
склад (Вентор)	277	производственно-складские				
Итого	2224,1					
	574,5	офисы				
	1649,6	производственно-складские				
подвал						
№ офиса	площадь (кв.м.)	назначение помещений				
№25,26	130,8	производственно-складские				
пиццерия	232	производственно-складские				
циклон	96,1	производственно-складские				
эбвас	6,4	производственно-складские				
склад МРЗ	42,9	производственно-складские				
Итого	508,2					
	508,2	производственно-складские				

метраж помещений по этажам - Microsoft Excel

Главная Вставка Разметка страницы Формулы Данные Рецензирование Вид Разработчик Надстройки

Calibri 11 Шрифт Выравнивание Число

Буфер обмена

Условное форматирование Форматировать как таблицу

R43

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1	2 этаж													
2	№ офиса	площадь (кв.м.)	назначение помещения			Этаж расположения	остат	офис	СТО	Итого	эквивалентные			
3	200	62,5	производственно-складские			2	802,6	806,8		1740,4	102,7			
4	202	5,7	офис											
5	203	37,3	офис											
6	204	19,13	офис											
7	205	31,2	офис											
8	206	35,3	производственно-складские											
9	207	46,8	офис											
10	208	12,7	офис											
11	209	23,1	офис											
12		4	офис											
13	210	23,6	офис											
14		8,9	офис											
15	211	22,9	офис											
16	212	23,4	офис											
17	213	12,2	производственно-складские											
18	214	118,5	офис											
19	215	93	офис											
20	216	33,5	производственно-складские											
21	217	40	офис											
22	218	32,1	производственно-складские											
23	219	103,1	производственно-складские											
24		52,8	офис											
25	220	3,3	офис											
26	221	32,9	офис											
27	222	44,8	офис											
28	223	113,5	производственно-складские											
29	224	32,9	офис											
30	225/1	13,4	офис											
31	225/2	36,4	офис											
32	225/3	18,1	офис											
33	225/4	18,2	офис											
34	225/5	18,5	офис											
35	225/6	18,7	офис											
36	225/7	52	офис											
37	227	449,3	производственно-складские											
38	240	24,6	производственно-складские											
39	помещения в уборщиц	15	производственно-складские											
40	РП 21	5	производственно-складские											
41	РП 22	8	производственно-складские											
42	РП 23	7,5	производственно-складские											
43	РП 24	25,4	производственно-складские											
44	РП 225/1	9,3	производственно-складские											
45	РП 225/2	11,6	производственно-складские											
46	прм. Опр.	20,9	производственно-складские											
47	ИТОГО:	1843,13												
48		906,3	производственно-складские											
49		936,83	офисы											
50														
51														
52														

1 этаж и подвал 2 этаж 3 этаж 4 этаж 5 этаж 6 этаж 7 этаж и антенны

Готово

метраж помещений по этажам - Microsoft Excel

Главная Вставка Разметка страницы Формулы Данные Рецензирование Вид Разработчик Настройка АЗВУ

Calibri 11 Шрифт Выравнивание Число

Общий Условное форматирование Форматировать как таблицу

037

3 этаж			Этаж расположения	площ	офис	СТО	Итого
№ офиса	площадь (кв.м.)	назначение помещения					
300	10,7	офис	3	236,6	907,4		1144,0
	3,8	офис					
301	11,5	офис					
	19,2	офис					
302	10,3	офис					
303	17,6	офис					
304	34,6	офис					
305	99,2	офис					
306	14,9	офис					
307	22,5	офис					
308	34	офис					
309	22,4	офис					
310	59	офис					
311	12,3	офис					
312/1	120	производственно-складские					
313	31,2	офис					
314	93,7	производственно-складские					
315	74	офис					
316	32,14	офис					
317	23,1	офис					
318	100	офис					
319	45,7	офис					
320	31,4	офис					
321	31,4	офис					
322	18,5	производственно-складские					
323	21	офис					
325	44,8	офис					
327	21,3	офис					
329	44,2	офис					
331	29,5	офис					
333	5,7	офис					
РП 31	4,4	офис					
Итого	1144,04						
	907,44	офисы					
	236,6	производственно-складские					

1 этаж и подвал 2 этаж 3 этаж 4 этаж 5 этаж 6 этаж 7 этаж и антенны

Готово

м² метраж помещений по этажам - Microsoft Excel

Главная Вставка Разметка страницы Формулы Данные Рецензирование Вид Разработчик Настройка ABBYY FineReader 11

С26 производственно-складские

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1	4 этаж											
2	№ офиса	площадь (кв.м.)	назначение помещения			Этаж располож	осад	офис	СТО	Итого		
3	400,402	70,2	офис			4	606,2	1 987,6		2 593,9		
4	401	38	офис									
5	403	37,5	офис									
6	404	37	офис									
7	405	36,3	офис									
8	406	36,6	офис									
9	407	35,9	офис									
10	407/7	17,70	производственно-складские									
11		15,40	производственно-складские									
12	407/8	16,50	производственно-складские									
13		17,90	производственно-складские									
14		1,05	производственно-складские									
15	408	14,5	офис									
16	409	37	офис									
17	410	9,5	офис									
18	411	22,6	офис									
19	413	12,2	офис									
20	415	23,5	офис									
21	417	41	офис									
22	419	40	офис									
23	421	502	офис									
24		144,4	производственно-складские									
25	РП41	4,1	производственно-складские									
26	РП42	1,7	производственно-складские									
27	РП43	1,7	производственно-складские									
28	РП44	1,7	производственно-складские									
29	312/2	81	производственно-складские									
30	Итого	1296,95										
31		303,15	производственно-складские									
32		993,8	офис									
33												
34												
35												
36												
37												

1 этаж и подвал 2 этаж 3 этаж 4 этаж 5 этаж 6 этаж 7 этаж и антенны

Готово

метраж помещений по этажам - Microsoft Excel

Главная Вставка Разметка страницы Формулы Данные Рецензирование Вид Разработчик Настройка АBBYY FineReader

Сайлби 11 A A Шрифт Выравнивание Число

Общий Условное форматирование Форматировать как таблицу * Стили ячеек * Формат

Буфер обмена Вставить Удалить Формат Ячейки

A8 504

5 этаж										
№ офиса	площадь (кв.м.)	назначение помещения		Этаж	площадь	офис	СТО	Итого		
500	11,6	офис		5	33,8	2 437,0		2 470,8		
501/1	23,4	офис								
501/2	12,9	офис								
502	9,7	офис								
503,505	36	офис								
504	16,5	офис								
504/1	11,7	офис								
506	32	офис								
507	33	офис								
508	8	офис								
509	76	офис								
510	15,43	офис								
511	23,2	офис								
512	8	офис								
513	11,3	офис								
514,516	20,3	офис								
515	34	офис								
	9,6	офис								
	20,6	офис								
517	14,6	офис								
	4	офис								
	7,2	офис								
518	304	офис								
519	50	офис								
520	63,76	офис								
521	30	офис								
521/1	80	офис								
523	230,5	офис								
532	21,2	офис								
РП 51	4,4	производственно-складские								
РП 52	12,5	производственно-складские								
Итого	1235,39									
	16,9	производственно-складские								
	1218,49	офисы								

1 этаж и подвал 2 этаж 3 этаж 4 этаж 5 этаж 6 этаж 7 этаж и антенны

Готово

Метраж помещений по этажам - Microsoft Excel

6 этаж			Этаж	площадь	офис	СТО	Итого
№ офиса	площадь (кв.м.)	назначение помещения	расположен	офис	СТО	Итого	
600	13	офис	6	100,6	2 241,6		2 342,2
600/1	42,3	офис					
600/2	9,5	офис					
600/3	15,9	офис					
600/4	21,3	офис					
600/5	16,4	офис					
600/6	40	офис					
600/7	8	офис					
600/8	6	производственно-складские					
600/9	16,8	офис					
600/10	15,4	офис					
600/11	15	офис					
600/13	26,8	офис					
601	26,8	офис					
602	100	офис					
603	14,3	офис					
605	22	офис					
606	155,8	офис					
607	31,9	офис					
608	32,4	офис					
609	114,7	офис					
610	15,6	офис					
611	25,3	офис					
612	32,8	офис					
613	30	офис					
614	63	офис					
615	78	офис					
616	20	офис					
617	67,8	офис					
618	50	офис					
620	18,5	производственно-складские					
РП 61	4,5	производственно-складские					
РП 62	8,2	производственно-складские					
РП 63	13,1	производственно-складские					
Итого:	1171,1						
	50,3	производственно-складские					
	1120,8	офисы					

1 этаж и подвал | 2 этаж | 3 этаж | 4 этаж | 5 этаж | 6 этаж | 7 этаж и антенны

Метраж помещений по этажам - Microsoft Excel

7 этаж			Этаж	площадь	офис	СТО	Итого
№ офиса	площадь (кв.м.)	назначение помещения	расположен	офис	СТО	Итого	
700	14	офис	7, технический	121,2	305,4		426,6
701	15,2	офис					
702	10,1	офис					
703	13,7	офис					
704	21,8	офис					
705	15,2	офис					
706	20,4	офис					
707	15,8	офис					
708	15,5	офис					
709	42,6	производственно-складские					
711	18	производственно-складские					
Итого:	213,3						
	61,0	производственно-складские					
	152,3	офисы					

