



**ЦЕНТР
Оценки**

*Все виды оценочных услуг.
Разработка бизнес-планов. Консалтинг.*

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ»**

Санкт-Петербург, ИНН 7816127526, ОГРН 1027807974721,
т. (812) 498-49-21, т.+7 981 704-65-14, e-mail: lpx06@yandex.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

**рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 30, литера А,
пом. 1-Н**

Дата оценки: 21 января 2021 года
Дата составления отчета: 22 января 2021 года
Номер отчета: 2/21-ОН
Заказчик: ООО «Технократ»

**Санкт-Петербург
2021**

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Объект оценки - нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 30, литера А, пом. 1-Н. Краткая характеристика объекта оценки приведена ниже.

Кадастровый номер	78:15:0008056:1135
Текущее использование	офис
Общая площадь	266,2 кв.м
Этаж, на котором расположено помещение	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Сведения о доме, в котором расположено помещение	3-этажный кирпичный дом постройки 1905 г.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на проведение оценки №2/20 от 14.01.2021, заключенный между заказчиком – ООО «Технократ» и исполнителем - ООО «Центр оценки».

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подход	Значение стоимости объекта оценки, рублей
Сравнительный подход	20 060 000
Доходный подход	17 230 000
Затратный подход	не применялся

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)

Согласно Заданию на оценку, являющемуся неотъемлемой частью договора на проведение оценки №2/20 от 14.01.2021, предполагается, что результаты оценки (итоговая величина стоимости) будут использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов).

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст.12 Федерального закона от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Полученный результат достоверен лишь в рамках, принятых при проведении оценки допущений, а также указанных в соответствующих разделах отчета предположений и ограничительных условий.

Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость объекта оценки - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 30, литера А, пом. 1-Н, по состоянию на 21 января 2021 года составляет:

18 650 000 (Восемнадцать миллионов шестьсот пятьдесят тысяч) рублей

Основная информация и анализ, использованные для оценки стоимости, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости оценщиком могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Оценщик первой категории,
директор ООО «Центр оценки»



Сапогов А.Ф.

Содержание

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	2
Содержание.....	3
1. Задание на оценку	4
2. Применяемые стандарты оценки и определяемый вид стоимости	4
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	5
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	6
4.1. Сведения о заказчике	6
4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке	6
4.3. Сведения об исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (контракт)).....	7
4.4. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	7
4.5. Сведения о независимости	7
5. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	8
6. Описание объекта оценки.....	8
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	8
6.2. Реквизиты собственника (правообладателя) и балансовая стоимость объекта оценки	8
6.3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, информация об ограничениях (обременениях) прав.....	8
6.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов	10
6.5. Анализ местоположения объекта оценки	13
7. Анализ рынка объекта оценки	16
7.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации и региона	16
7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	17
7.3. Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга.....	17
8. Анализ наиболее эффективного использования	20
9. Описание процесса оценки объекта оценки	21
9.1. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	21
9.2. Определение стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода	22
9.3. Определение стоимости объекта оценки с применением доходного подхода	27
10. Согласование результатов и итоговая величина стоимости объекта оценки.....	35
Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных	37
Список литературы	37
ПРИЛОЖЕНИЯ	38
Приложение №1: Копии документов по объекту оценки	39
Приложение №2: Рыночная информация	42
Приложение №3: Копии документов оценщика	48

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки. Ниже приведен текст Задания на оценку – приложения к Договору на проведение оценки №2/20 от 14.01.2021.

1. Объект оценки - нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 30, литера А, пом. 1-Н.

Состав объекта оценки, характеристика объекта оценки и его частей

Кадастровый номер	78:15:0008056:1135
Назначение	нежилое помещение
Текущее использование	офис
Общая площадь	266,2 кв.м
Этаж, на котором расположено помещение	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Сведения о доме, в котором расположено помещение	3-этажный кирпичный дом постройки 1905 г.

2. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:

- Имущественные права на объект оценки: собственность.
- Оцениваемые права на объект оценки: собственность.

3. Собственник (правообладатель) объекта оценки: ООО «Технократ»; 198095, город Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 30, литер а, помещение 1н; ИНН 7838310170, ОГРН 1047855146932 от 24.11.2004.

4. Ограничения (обременения) прав на объект оценки:

- Ипотека, весь объект в пользу Общество с ограниченной ответственностью «Стройпрофит», ИНН: 7841067655.
- Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.

5. Цель оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки.

6. Предполагаемое использование результата оценки: предполагается, что результаты оценки будут использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки купли-продажи (для обоснования начальной цены торгов).

7. Вид определяемой стоимости: рыночная стоимость.

8. Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки): 21 января 2021 года.

9. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- Оценщик проводит анализ и идентификацию объекта оценки на основании имеющихся сведений и документов, представленных ему для оценки Заказчиком.
- Полученные от Заказчика данные, используемые в процессе оценки, считаются достоверными и не требуют дополнительной проверки (экспертизы) со стороны оценщика.
- Оценка проводится без учета зарегистрированных ограничений (обременений) объекта оценки в виде залога (ипотеки), а также в виде запрещения сделок с имуществом, запрета совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.

10. Прочие условия:

- Оценщик не обязан приводить в отчете свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЯЕМЫЙ ВИД СТОИМОСТИ **Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки**

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности.

В настоящем отчете стоимость объекта оценки определялась на основании:

1. Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении

оценочной деятельности:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

2. Стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»).

Оценщик при осуществлении своей деятельности кроме обязательных к применению федеральных стандартов использует внутренние стандарты и правила ведения оценочной деятельности той саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является. В данном случае – это стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», 190000, г. Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д.5, лит. Б, офис 101.

Определяемый вид стоимости

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

«Под *рыночной стоимостью* объекта оценки 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»¹.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия. Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в отчете целях. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Положения об ответственности. В своих действиях оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки оценщик исходил из того, что представленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта.

Освобождение от ответственности. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

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

Объект оценки оценивается свободным от каких бы то ни было прав удорожания и долговых обязательств под залог имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того,

¹ Федеральный закон от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

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

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

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

Конфиденциальность. Без письменного согласия оценщика заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты оценщика также сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Допущения по НДС

Оценщик не обязан выделять налог на добавленную стоимость (или какие-либо другие налоги и начисления) в определенной стоимости объекта оценки. В связи с этим подразумевается, что оценочная стоимость является окончательной стоимостью реализации имущества (окончательной ценой сделки), то есть в тех случаях, когда действия с объектом оценки предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления); в тех случаях, когда действия с объектом оценки не предусматривают необходимость начисления НДС (или других аналогичных налогов и начислений), следует принимать стоимость объекта оценки, указанную в отчете об оценке, как стоимость, не включающую НДС (или другие аналогичные налоги и начисления).

Особые допущения и ограничительные условия

- Оценщик проводит анализ и идентификацию объекта оценки на основании имеющихся сведений и документов, представленных ему для оценки Заказчиком.
- Полученные от Заказчика данные, используемые в процессе оценки, считаются достоверными и не требуют дополнительной проверки (экспертизы) со стороны оценщика.
- Оценка проводится без учета зарегистрированных ограничений (обременений) объекта оценки в виде залога (ипотеки), а также в виде запрещения сделок с имуществом, запрета совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
- Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о заказчике

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Технократ»
Сокращенное наименование:	ООО «Технократ»
Место нахождения:	198095, город Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 30, литер а, помещение 1н
Реквизиты:	ИНН 7838310170, ОГРН 1047855146932 от 24.11.2004

4.2. Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Непосредственный исполнитель работ:	Непосредственным исполнителем работ при проведении настоящей оценки является оценщик 1-й категории Сапогов Андрей Федорович
-------------------------------------	---

Реквизиты:	ИНН 781621713373, СНИЛС 015-801-198 23
Место нахождения и почтовый адрес:	197198, г.Санкт-Петербург, ул.Саблинская, д.5/21, лит. А, кв.16
Номер контактного телефона:	+7 981 704-65-14
Адрес электронной почты:	lpx06@yandex.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Член Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Сообщество профессионалов оценки» (190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101). Включен в реестр оценщиков за рег. № 0236 от 20.11.2009. Копия выписки из реестра приведена в Приложении к настоящему отчету.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №434405, выдан Санкт-Петербургским государственным университетом экономики и финансов 28.06.2002.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:	Квалификационный аттестат №002528-1 от 30.01.2018 по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Копия аттестата приведена в Приложении к настоящему Отчету.
Стаж работы в оценочной деятельности:	с 1998 года

4.3. Сведения об исполнителе (юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (контракт))

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки»
Сокращенное наименование:	ООО «Центр оценки»
Место нахождения:	197198, г.Санкт-Петербург, ул.Саблинская, д.5/21, лит. А, кв.16
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027807974721 от 19.09.3002

4.4. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

В случаях, когда необходимая для оценки информация о влиянии на стоимость оцениваемого объекта тех или иных ценообразующих факторов, характеристик не находится в свободном доступе на рынке объекта оценки, не могла быть найдена в аналитических обзорах на интернет-ресурсах или в специализированных периодических изданиях, или имеющаяся информация не позволяла однозначно определить условия проведения оценки, оценщик в процессе работы по определению величины стоимости оцениваемого объекта проводит интервьюирование экспертов.

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке в качестве экспертов привлекались следующие практикующие оценщики Санкт-Петербурга: оценщик 1-й категории Н.А.Линьков (ООО «Экспертно-аналитический центр», г.Санкт-Петербург); оценщик 1-й категории С.В.Пацера (ООО «Академия недвижимости», г.Санкт-Петербург); оценщик 1-й категории Н.Е.Лякин (ИП Лякин Н.Е., г.Санкт-Петербург). Участие экспертов заключалось в интервьюировании и экспертных оценках при проведении корректировок на этапе определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, а также на этапе определения рыночной ставки аренды в рамках доходного подхода.

4.5. Сведения о независимости

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Настоящим ООО «Центр оценки» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «Центр оценки» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете.

Сведения о независимости оценщика

Настоящим оценщик Сапогов Андрей Федорович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета.

Оценщик Сапогов Андрей Федорович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик Сапогов Андрей Федорович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете.

5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297 «проведение оценки включает следующие этапы:

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

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При идентификации объекта оценки использовались документы и информация, полученные от заказчика и из системы Росреестра.

Документы и информация, полученные от заказчика:

- Задание на оценку.

Электронные документы, полученные из Росреестра:

- Выписка из ЕГРН на помещение. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 15.01.2021.

Выписка из ЕГРН получена через систему Росреестра в электронной форме в виде файлов в формате XML, заверенных электронной цифровой подписью уполномоченного должностного лица органа кадастрового учета. Файлы в формате XML хранятся в архиве оценщика.

Копии документов по объекту оценки приведены в Приложении №1.

6.2. Реквизиты собственника (правообладателя) и балансовая стоимость объекта оценки

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Технократ»
Сокращенное наименование:	ООО «Технократ»
Место нахождения:	198095, город Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 30, литер а, помещение 1н
Реквизиты:	ИНН 7838310170, ОГРН 1047855146932 от 24.11.2004

Данные о балансовой стоимости объекта оценки не представлены.

6.3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, информация об ограничениях (обременениях) прав

Имущественные права на объект оценки: собственность, №78-78/041-78/070/058/2015-175/2 от 01.10.2015.

Оцениваемые права на объект оценки: собственность.

Информация об ограничениях (обременениях) прав на объект оценки:

3.1.1	вид:	Ипотека, г. Санкт-Петербург, Балтийская улица д.30 лит.А пом. 1Н, кад.№ 78:15:0008056:1135, Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 266, 2
-------	------	--

		кв.м., этаж: 1-2-3
	дата государственной регистрации:	30.10.2019
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/04/2019-9
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.07.2016 по 01.12.2017
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Стройпрофит", ИНН: 7841067655
	основание государственной регистрации:	Договор уступки требования (цессии) от 02.09.2019 №56; Договор об ипотеке от 21.06.2016 серия:78 АБ №0403089, серия:78 АБ №0403090, серия:78 АБ №0403091, серия:78 АБ №0403092, серия:78 АБ №0403093, серия:78 АБ №0403094, серия:78 АБ №0403095, серия:78 АБ №0403096, серия:78 АБ №0403097, удостоверил нотариус Маретин Егор Юрьевич, лицензия №45 от 23.04.1993, реестровый номер С-325
3.1.2	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	05.10.2018
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/04/2018-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 03.10.2018 №403659901/7804, вынесенное по материалам исполнительного производства №95592/18/78004-ИП от 17.08.2018, Кировский РОСП (судебный пристав-исполнитель Лысов Михаил Анатольевич)
3.1.3	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХНОКРАТ", ИНН 7838310170) недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	20.04.2020
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/04/2020-11
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 17.04.2020 №528085247/7804, вынесенное по материалам исполнительного производства №1940/20/78004-ИП от 10.01.2020, Кировский РОСП (судебный пристав-исполнитель Лысов Михаил Анатольевич)
3.1.4	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	17.06.2019
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/04/2019-8
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 11.06.2019 №467905882/7804, вынесенное по материалам исполнительного производства №145898/17/78004-ИП от 27.11.2017, Кировский РОСП (судебный пристав-исполнитель Лысов Михаил Анатольевич)
3.1.5	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	15.05.2018
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/04/2018-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 14.05.2018 №375540524/7804, вынесенное по материалам исполнительного производства №99712/17/78004-ИП от 16.08.2017, Кировский РОСП (судебный пристав-исполнитель Апанасов Аскер Анзорович)
3.1.6	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	30.04.2019
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/04/2019-7

	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 23.04.2019 №459831399/7804, вынесенное по материалам исполнительного производства №153451/17/78004-ИП от 20.12.2017, Кировский РОСП (судебный пристав-исполнитель Лысов Михаил Анатольевич)
3.1.7.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	30.04.2019
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/04/2019-6
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 23.04.2019 №459831410/7804, вынесенное по материалам исполнительного производства №153451/17/78004-ИП от 20.12.2017, Кировский РОСП (судебный пристав-исполнитель Лысов Михаил Анатольевич)
3.1.8.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	25.02.2019
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/04/2019-5
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 31.01.2019 №61807298/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №36997/18/78022-ИП от 19.11.2018, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Казимир Юлия Юрьевна)
3.1.9.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.
	дата государственной регистрации:	17.11.2017
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/04/2017-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 16.11.2017 №343228472/7804, вынесенное по материалам исполнительного производства №99712/17/78004-ИП от 16.08.2017, Кировский РОСП (судебный пристав-исполнитель Апанасов Аскер Анзорович)

Допущения при оценке:

- Согласно заданию на оценку, оценка проводится без учета зарегистрированных ограничений (обременений) объекта оценки в виде залога (ипотеки), а также в виде запрещения сделок с имуществом, запрета совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.

6.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и его элементов

Описание объекта оценки составлено на основании документов на объект оценки, данных Росреестра (<https://rosreestr.ru/site>, <http://pkk.rosreestr.ru>), сведений заказчика, общедоступных данных из сети Интернет, а также результатов визуального осмотра.

Осмотр и фотографирование объекта оценки были проведены 18.01.2021 представителем оценщика – сотрудником ООО «Центр оценки» Климовой Е.Н.

Описание объекта капитального строительства (здания), в котором находится нежилое помещение – объект оценки

Адрес	г.Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 30
Кадастровый номер	78:15:0008056:1012
Наименование (по данным Росреестра)	Нежилое
Назначение	Нежилое здание

Текущее использование	Офисные помещения
Общая площадь	290,6 кв.м (по данным Росреестра)
Число этажей	3 этажа
Год ввода в эксплуатацию	1905
Год капитального ремонта (реконструкции)	Нет данных
Вход в здание	Три отдельных со двора
Подъезд к зданию	Свободный по Молодежному переулку, далее по внутривдворовому проезду около 60 м
Парковка	Парковка стихийная на проезжей части улицы, во дворе – несколько м/м
Кадастровая стоимость	3 815 244,48 рублей
Материал конструкций	Фундамент – бутовый, стены – кирпичные
Физический износ здания	30-40% (оценка)

Описание нежилого помещения – объекта оценки

Адрес	Санкт-Петербург, ул. Балтийская, д. 30, литера А, пом. 1-Н
Кадастровый номер	78:15:0008056:1135
Наименование	нежилое помещение
Назначение	нежилое помещение
Текущее использование	офис
Общая площадь	266,2 кв.м
Этаж, на котором расположено помещение	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вход в помещение	Два отдельных со двора
Подключенные коммуникации	Центральные: отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение
Тип отделки, состояние	Повышенная офисная, хорошее
Высота помещений	3,1 м
Кадастровая стоимость помещения	3 494 899,87 руб.
Программы реновации, сноса, реконструкции, кап.ремонта:	Здание, в котором находится объект оценки, в программах реновации, сноса, реконструкции, кап.ремонта не находится

Состояние и текущее использование объекта оценки

Объект оценки представляет собой встроенное офисное помещение с повышенным уровнем отделки. В 2016 году выполнен ремонт помещений объекта оценки по оригинальному проекту с комплексным использованием качественных отделочных материалов. Помещения оснащены инженерным оборудованием улучшенного класса качества, находящимся в работоспособном состоянии.

Состояние помещений объекта оценки на дату оценки можно оценить, как хорошее. Возможно, требуется некоторое обновление отделки помещений

На дату оценки объект оценки используется по назначению – в качестве офисного помещения.

Положительные характеристики объекта оценки

- В целом хорошее состояние здания, в котором находится помещение.
- Наличие отдельного входа в помещение.
- Повышенный уровень внутренней отделки помещений в хорошем состоянии.
- Наличие небольшой парковки на дворовой территории.

Отрицательные характеристики объекта оценки

- Значительный титульный возраст здания.
- Непривлекательный внешний вид здания.
- Расположение на второй линии застройки улицы, вход со двора.
- Вид из окон – исключительно на дворовую территорию.

Фотоматериалы

Подъезд к зданию с Молодежного переулка



Подход к зданию с Балтийской улицы, дворовая территория



Общий вид здания



Общий вид здания с пристроенным жилым домом



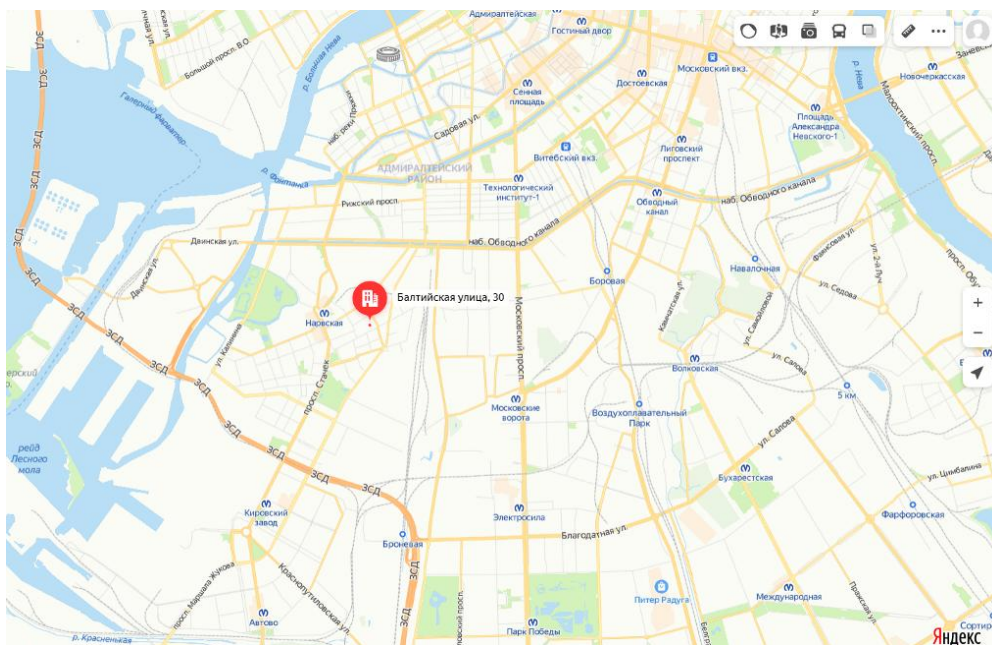
Помещения объекта оценки





6.5. Анализ местоположения объекта оценки

Согласно существующему административно-территориальному делению объект оценки расположен в Кировском районе Санкт-Петербурга.



Кировский район Санкт-Петербурга

Источники: https://www.gov.spb.ru/gov/terr/reg_kirovsk/

Кировский район расположен на юго-западе Санкт-Петербурга, выходит к берегу Невской губы Финского залива. На севере граница района с Адмиралтейским районом проходит по реке Екатерингофке и площади Стачек, на востоке - с Московским районом - по линии железной дороги на город Ломоносов, на юге - с Красносельским районом - по проспекту маршала Жукова и реке Красненькой.

В состав района входят исторические местности: Нарвская застава, Автово, Дачное, Улянка и восточная часть Лигово, а также острова Невской губы - Гутуев, Канонерский и Белый. Кировский район разделен на 7 муниципальных округов: Автово, Дачное, Княжево, Улянка, Красненькая речка, Морские ворота и Нарвский муниципальный округ.

Площадь района - 4,8 тыс.га. Население: согласно данным Петростата по состоянию на 01.01.2015 в Кировском районе Санкт-Петербурга проживало 338 593 жителей. Социальный состав очень разнороден: здесь и представители рабочих профессий, и интеллигенция, в основном, технических специальностей, и коммерсанты различного уровня.

Кировский район - центр промышленности и транспорта Санкт-Петербурга. В районе около 30 промышленных предприятий, в том числе крупнейшие: «Кировский завод», «Северная верфь», Канонерский судоремонтный завод, «Красный химик» и др. Огромное значение для экономики города имеет расположенный на территории Кировского района Морской торговый порт.

Промышленные предприятия сосредоточились на севере и дают множество рабочих мест. На юге района сконцентрировалась жилая застройка, здесь много зеленых насаждений. Такое распределение удобно для жителей: можно жить среди зелени и ездить на работу в пределах района.

Как и все неоднородные районы в Санкт-Петербурге, Кировский район обладает смешанной инфраструктурой: очень удобной на юге, в «спальных» кварталах, и довольно бедной на севере.

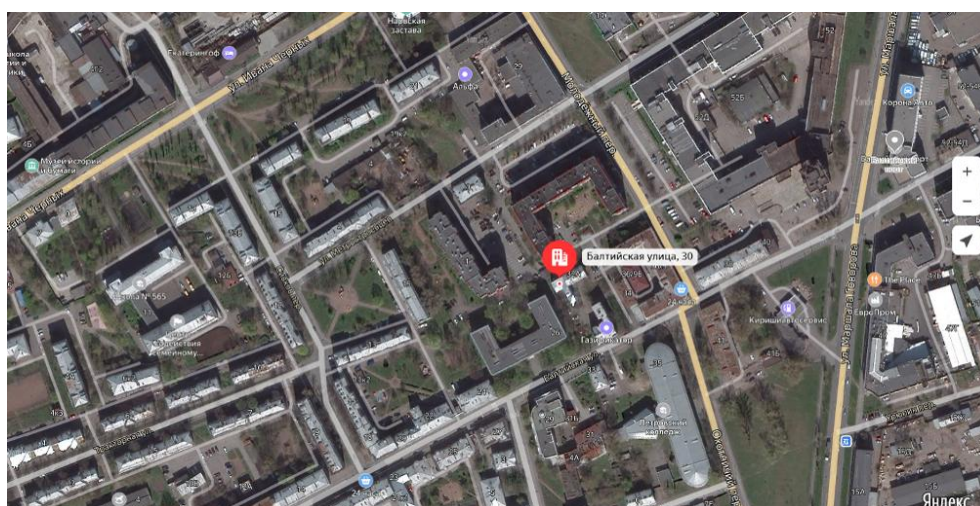
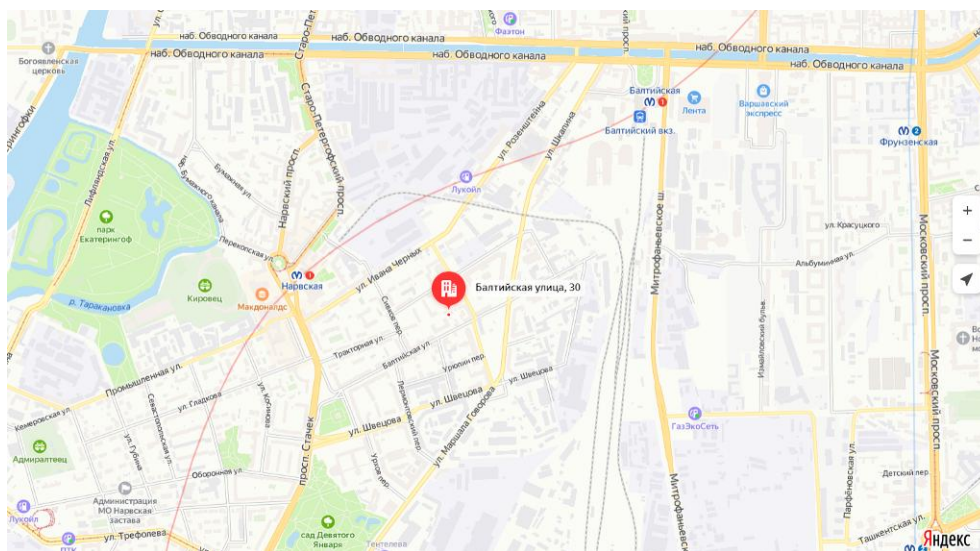
Транспортное сообщение здесь хорошее, в центр и другие части Санкт-Петербурга можно попасть, используя любую из 5-ти станций метро: «Кировский завод», «Автово», «Нарвская», «Ленинский проспект» или «Проспект Ветеранов».

Основной транспортной магистралью является проспект Стачек, пересекающий район с севера на юг. Плотность автомобильного трафика по нему и вне часа пик довольно серьезная, а уж утром и вечером на Стачек просто не пробиться. Проспект Ветеранов, Ленинский проспект, Трамвайный проспект, Автово́ская улица и улица Трефолева также принимают на себя громадный автомобильный поток, что приводит не только к пробкам, но и к постоянному разрушению дорожного покрытия. Это объясняется еще и тем, что в Кировском районе очень плотное движение именно грузового транспорта: сказывается близость Большого порта.

В Кировском районе очень развита социальная инфраструктура. Здесь находится 50 образовательных учреждений: средние школы, лицеи, гимназии, коррекционные интернаты, множество детских садов. Среди высших учебных заведений можно выделить Университет водных коммуникаций, Институт экономики и финансов, Институт целлюлозно-бумажной промышленности и Балтийский технический университет. Есть также ряд научно-исследовательских учреждений и учреждений среднего профессионального образования.

Экологическая обстановка в районе неоднозначная. С одной стороны, на юге, благодаря зеленым насаждениям (они составляют до 40% от всей площади жилых массивов) и отдаленности от промышленных предприятий и основного автомобильного трафика, экология более чем удовлетворительная: воздух чистый, почвы и грунтовые воды загрязнены слабо, радиация и уровень шума в норме. Однако в промышленных зонах не все так радужно. Предприятия Кировского района «поставляют» в атмосферу воздуха Санкт-Петербурга около 20% всех вредных веществ, внем содержащихся, и 30% еще сливают в воду. Есть и «пятна» радиации, в основном, в районе Краснопутиловской улицы.

Локальное расположение объекта оценки



Границы квартала	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в глубине квартала, ограниченного улицами Балтийской и Метростроевцев, а также переулками Сивковым и Молодежным.
Расположение относительно улицы	Здание расположено на второй линии Балтийской улицы
Характер использования окружающей недвижимости	Объект оценки расположен на границе большой индустриальной зоны, расположенной в северной и восточной части Кировского района Застройка кварталов, расположенных юго-западнее до проспекта Стачек и далее, представлена преимущественно жилыми домами постройки начала 20-го века, достаточно большим количеством «сталинских» домов, с «вкраплениями» зданий постройки 1960-1970-х годов, а также, в меньшей степени – 1990-2000-х годов. В то же время, со всех остальных сторон – промышленные территории. Достаточно широко представлена офисная функция, преимущественно в виде разного уровня бизнес-центров и бывших административно-бытовых корпусов промышленных предприятий.
Доступность для пешеходов	Удовлетворительная. Ближайшая станция метро - «Нарвская» находится на расстоянии около 1,0 км. Ближайшая остановка муниципального и коммерческого наземного транспорта находится на улице Маршала Говорова на расстоянии около 400 м (маршрут К-404).
Доступность для автотранспорта	Хорошая. В непосредственной близости находятся проспект Стачек и улица Маршала Говорова – ключевые магистрали юга города. Подъезд автотранспорта к объекту оценки свободный по Молодежному переулку, далее по внутриворотовому проезду около 60 м.
Интенсивность транспортных и пешеходных потоков	Интенсивность транспортных потоков на Балтийской улице - низкая. Пешеходные потоки – относительно невелики.
Парковка	Стихийная. Имеется возможность парковки на 10-15 а/м на дворовой территории
Торгово-бытовая и социальная инфраструктура	Торгово-бытовая и социальная инфраструктура в ближайшем окружении развита слабо. Представлена в основном восточнее в жилых кварталах вдоль проспекта Стачек.
Экологическое состояние	Не вполне удовлетворительное, что связано с промышленным окружением

Выводы по разделу 6.5.

Положительные характеристики территории:

- Хорошая доступность для автотранспорта, удобные выезды из города в южном направлении
- Возможность парковки на дворовой территории.

Отрицательные характеристики территории:

- Соседство с промышленными территориями.
- Расположение на второй линии застройки.
- Невысокая интенсивность транспортных и пешеходных потоков (актуально для торговой функции).
- Неблагоприятная экологическая ситуация.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Анализ социально-экономического положения Российской Федерации и региона
Основные экономические и социальные показатели России (январь-сентябрь 2020 года)Источник: <https://rosstat.gov.ru>

	1 полугодие 2020 г.	В % к 1 полугодию 2019 г.	Справочно 1 полугодие 2019 г. в % к 1 полугодию 2018 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	48605,8 ¹⁾	96,6	100,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96,0	101,1

1) Первая оценка.

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январь-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январь-сентябрю 2018 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		95,7 ²⁾	100,9

2) Оценка.

	Сентябрь 2020 г.	В % к		Январь- сентябрь 2020 г. в % к январь- сентябрю 2019 г.	Справочно		
		сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.		сентябрь 2019 г. в % к сентябрю 2018 г.	августу 2019 г.	январь- сентябрь 2019 г. в % к январь- сентябрю 2018 г.
Индекс промышленного производства		95,0	100,0	97,1	104,9	100,8	103,5
Производство сельского хозяйства, млрд рублей	1327,4	101,4	182,0	103,3	105,8	186,8	103,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	449,1	96,6	100,3	94,1	100,6	98,7	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	211,8	99,5	97,6	96,4	101,4	99,5	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2897,3	97,0	98,3	95,2	100,9	98,7	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	778,6	87,8	104,3	81,3	101,2 ³⁾	99,1 ³⁾	100,2 ³⁾
Индекс потребительских цен		103,7	99,9	103,0	104,0	99,8	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,0	100,6	95,4	98,8	99,7	105,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,8 ⁴⁾	141,7	99,3	122,5	98,2	103,5	94,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,7 ⁴⁾	в 5,5р.	101,2	в 2,8р.	102,5	93,5	103,3

3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

4) Предварительные данные.

	Август 2020 г.	В % к		Январь- август- 2020 г. в % к январь- августу 2019 г.	Справочно		
		августу 2019 г.	июлю 2020 г.		август 2019 г. в % к августу 2018 г.	июлю 2019 г.	январь- август 2019 г. в % к январь- августу 2018 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	42,8	76,0	98,0	81,8	95,2	101,0	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	23,3	67,7	96,0	75,6	91,5	102,8	96,3
импорт товаров	19,5	88,9	100,5	92,1	101,5	98,3	98,9
Среднемесячная численная зарплата работников организаций:							
номинальная, рублей	47649	103,7	95,1	105,6	106,8	96,5	107,2
реальная		100,1	95,1	102,6	102,4	96,7	102,2

Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга (январь-сентябрь 2020 года)

Источник: <http://cedipt.spb.ru>

- Оборот организаций в январе-сентябре 2020 года снизился на 6,5% к соответствующему периоду 2019 года и составил 9 212,6 млрд руб.
- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-сентябре 2020 года составил 96,3% к январю-сентябрю 2019 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 97,3%.
- Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 1 581,5 млрд руб. (89,8% к январю-сентябрю 2019 года).
- Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-сентябре 2020 года составил 308,2 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 5,7% меньше, чем в январе-сентябре 2019 года.
- С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 1 247,1 тыс. кв. м жилья, что на 16,7% больше января-сентября 2019 года.
- Оборот розничной торговли за январь-сентябрь 2020 года составил 1 068,1 млрд руб. или 95,8% к соответствующему периоду 2019 года. Объем платных услуг населению за январь-сентябрь 2020 года составил 341,4 млрд руб. или 80,1% к январю-сентябрю прошлого года.
- Индекс потребительских цен в сентябре 2020 года составил 102,7% к декабрю прошлого года, что выше, чем в сентябре 2019 года (102,3% к декабрю 2018 года).
- За январь-сентябрь 2020 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 455,7 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 77,2%. Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 96,1%.
- Внешнеторговый оборот Санкт-Петербурга за январь-август 2020 года составил 27,1 млрд долларов США. По сравнению с соответствующим периодом 2019 года товарооборот уменьшился на 15,8%.
- По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 сентября 2020 года составила 5 375,6 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 22,5 тыс. человек или на 0,4%.
- В январе-августе 2020 года в Санкт-Петербурге родилось 36,5 тыс. детей, что на 2 974 человека меньше значения соответствующего периода 2019 года.

Выводы по разделу 7.1.

Опубликованные экономические сводки по России и региону подтверждают, что масштаб прямого поражения экономики коронавирусной эпидемией, средствами борьбы с ней и резким снижением нефтяных цен оказался ниже прогнозов.

Общеэкономические тенденции развития страны в целом характерны и для региональной экономики. Налицо относительно небольшое снижение или даже незначительный рост ключевых показателей за 9 месяцев текущего года против аналогичного периода прошлого года, и начало восстановительных процессов, с середины лета 2020 года.

Последующая статистика может изменить взгляд на ожидаемый кризис в экономике в любую сторону, пока же очевидно, что долгосрочные последствия происходящего недооцениваются так же, как переоценены краткосрочные. Правительство продолжает обсуждать планы посткризисного восстановления, и пока сложно сказать, недостаточны или избыточны уже предпринятые действия.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объектом оценки является нежилое офисное помещение, расположенное в Кировском районе Санкт-Петербурга. На дату оценки объект используется по назначению. Учитывая функциональное назначение, объект оценки принадлежит к сегменту регионального рынка недвижимости офисного назначения.

7.3. Обзор рынка офисной недвижимости Санкт-Петербурга

Источники: ГУП ГУИОН, <http://afkgroup.com/>, IPG.Estate - консалтинговая компания (www.ipg-estate.ru)

Состояние и тенденции рынка**Рынок офисной недвижимости по итогам 1 полугодия 2020 года****Предложение**

Общий объем качественного предложения в офисном сегменте Санкт-Петербурга по итогам первого полугодия 2020 остался на уровне 2,7 млн кв.м.

За первое полугодие 2020 года на рынок вышли 4 проекта: 2 вновь построенных офисных центра и 2 проекта после реконструкции. Суммарная арендопригодная площадь введенных проектов составляет 34500 кв.м.

Пандемия COVID-19 и введенный в связи с ней режим самоизоляции не оказали существенного влияния на перспективы прироста качественных офисных площадей. По прогнозам операторов рынка, до конца 2020 года рынок пополнят порядка 100000 кв.м новых офисных площадей.

Коррекция показателя нового ввода в 2020 году составит - 20% за счет переноса сроков ввода некоторых проектов на начало 2021 года.

Спрос

Поглощение в сегменте офисной недвижимости по итогам первого полугодия 2020 года составило порядка 15000 кв.м, в основном за счет небольших сделок первого квартала. Со снятием режима самоизоляции, на конец июня 2020 года наблюдается постепенное восстановление деловой активности, однако переговоры по крупным сделкам по-прежнему приостановлены, либо идут в вяло текущем режиме.

Ожидается, что показатель поглощения по итогам 2020 года подвергнется максимальной коррекции и составит менее 100000 кв.м, что обусловлено сохраняющимся высоким уровнем неопределенности на рынке.

Однако, при условии сохранения текущих темпов восстановления деловой активности, освободившиеся и вновь введенные офисные помещения будут поглощены в течение 2021 года.

Вакансия и ставки аренды

Средневзвешенная вакансия на конец июня 2020 года в офисном сегменте Санкт-Петербурга увеличилась на 4 % и составляет 9,5 %.

Потери бизнеса и, как следствие, высвобождение офисных помещений за счет сокращения арендуемых площадей, а также за счет закрытий компаний коснулось, в основном, только мелких офисных блоков, площадью до 200 кв.м. Наибольший уровень вакансии был достигнут в офисных центрах класса С, предлагавших арендаторам площади в мелкую нарезку.

Уровень вакансии в классе А существенно не изменился и составляет 9 %, уровень вакансии в классе В/В+ увеличился за счет ввода новых площадей и достиг уровня 10 %.

На конец первого полугодия 2020 средний уровень запрашиваемых ставок аренды на офисные помещения класса А существенным образом не изменился и находится на уровне 1700 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и КУ.

Средний уровень ставок аренды на офисные помещения класса В/В+ также не претерпел серьезных изменений и находится на уровне 1230 рублей за кв.м в месяц, включая НДС и КУ.

Ставки аренды по уже заключенным договорам аренды корректируются переговорным процессом, однако, предоставляемые скидки, либо арендные каникулы касаются только 1-2 месяцев. В условиях всей длительности договора аренды такая коррекция ставки не превышает 2%.

На момент выхода России из сделки ОПЕК+ и начала режима самоизоляции рынок не был перегрет и находится в состоянии постепенно реализуемого отложенного спроса на фоне низкого прироста качественного предложения.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Источник: ГУП ГУИОН, <http://afkgroup.com/>

Ценообразующие факторы рынка офисных помещений

Основными ценообразующими факторами для помещений офисного назначения являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральной частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- транспортная доступность;
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- состояние здания;
- состояние помещений (техническое состояние, внутренняя отделка);

- характеристика входа(ов), в том числе их количество, ориентация на улицу/во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- условия парковки;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Основными ценообразующими факторами аренды помещений в бизнес-центрах являются:

- класс, определяющий состояние помещений, уровень отделки, степень комфортабельности и т.д.;
- доступность с точки зрения удобства подхода/подъезда для персонала и клиентов;
- площадь аренды;
- условия парковки;
- уровень контроля доступа (наличие вневедомственной охраны, пропускной системы и т.д.);
- наличие более чем одного провайдера услуг связи.

Специалисты Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП ГУИОН СПб) ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели офисных помещений разделяют на пять групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах²:

Фактор	Вес
Престижность местоположения, транспортная доступность	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Источник: ГУП «ГУИОН»

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений

Для целей настоящей оценки оценщик провел анализ текущих цен предложений по продаже офисной недвижимости Санкт-Петербурга. При подборке принимались во внимание предложения по продаже офисных помещений и помещений свободного назначения в Кировском и Адмиралтейском (в «зоне влияния» станции метро «Нарвская») районах Петербурга.

В ходе анализа рынка выяснилось, что предложений по продаже нежилых помещений с подобной локацией, расположенных на второй линии застройки, ограниченное количество.

Примеры предложений по продаже офисных помещений, январь 2021 г.

Район	Адрес	Назначение	Комментарии	Площадь, кв.м	Цена с НДС, тыс. руб.	Цена, руб./кв.м	Источник информации
Кировский	Севастопольская ул., 34	офис	2-я линия	183,8	11 200	60 936	https://spb.cian.ru/sale/commercial/248441677/
Адмиралтейский	Бумажная ул., 16к3	офис	со двора	450,0	31 050	69 000	https://spb.cian.ru/sale/commercial/247636755/
Кировский	Ивана Черных ул., 25А	ПСН, офис	1-я линия, ОСЗ	900,0	78 000	86 667	https://www.emls.ru/fullinfo/5/795427.html
Кировский	Двинская ул., 8, к3	ПСН, офис	во дворе, новый дом, ч/отделка	320,0	29 000	90 625	https://www.emls.ru/fullinfo/5/819813.html#photo2
Кировский	Старо-Петергофский пр., 35	ПСН, офис	1-я линия, ОСЗ	761,2	72 000	94 587	https://spb.cian.ru/sale/commercial/231329570/
Кировский	Двинская ул., 8, к1	ПСН, офис	1-я линия	194,0	18 900	97 423	https://www.emls.ru/fullinfo/5/700230237.html#photos3
Кировский	Краснопутиловска	офис, ПСН	1-я линия,	489,5	48 000	98 059	https://spb.cian.ru/sale/co

² https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/819/Prognoz_ZAKS_2020-2021.pdf

Район	Адрес	Назначение	Комментарии	Площадь, кв.м	Цена с НДС, тыс. руб.	Цена, руб./кв.м	Источник информации
	я ул.,32		витринные окна				mmercial/228457278/
Кировский	Балтийская ул., 36	ПСН, офис	1-я линия	67,0	8 000	119 403	https://spb.cian.ru/sale/commercial/246587467/
Кировский	Швецова ул., 8	офис, ПСН	1-я линия, в новом отеле	155,0	19 500	125 806	https://spb.cian.ru/sale/commercial/240754741/

Как видно из приведенной выше таблицы интервал значений текущих цен предложений по продаже помещений в исследуемой выборке, достаточно велик: округленно от 61 000 до 126 000 рублей за один квадратный метр общей площади с учетом НДС без учета скидки на торг.

Основные выводы относительно рынка недвижимости

Пандемия COVID-19 и введенные в связи с ней ограничения пока не оказали существенного влияния на перспективы прироста качественных офисных площадей.

В настоящее время, наблюдается постепенное восстановление деловой активности, однако переговоры по крупным сделкам по-прежнему приостановлены, либо идут в вяло текущем режиме.

Потери бизнеса и, как следствие, высвобождение офисных помещений за счет сокращения арендуемых площадей, а также за счет закрытий компаний коснулось, в основном, только мелких офисных блоков, площадью до 200 кв.м. Наибольший уровень вакансии был достигнут в офисных центрах класса С, предлагавших арендаторам площади в мелкую нарезку.

Наиболее значимыми ценообразующими факторами для рынка офисной недвижимости являются престижность местоположения и транспортная доступность, характеристики входа, занимаемый этаж, состояние внутренней отделки помещений, состояние здания, наличие и состояние инженерных сетей, наличие парковки, площадь объектов.

Согласно проведенному анализу интервал значений текущих цен предложений по продаже помещений в исследуемой выборке составляет: округленно от 61 000 до 126 000 рублей за один квадратный метр общей площади с учетом НДС без учета скидки на торг.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»:

«12. Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

13. 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.

14. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.»

Таким образом, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования критериям правомочности, физической возможности, финансовой оправданности и максимальной эффективности.

Объект оценки представляет собой нежилое офисное помещение - (часть) здания.

На дату оценки основные конструктивные элементы и инженерные системы здания и помещения находятся в хорошем состоянии. Оцениваемое помещение, длительное время используются в качестве офиса.

Расположение объекта на второй линии застройки, а также небольшие автотранспортные и пешеходные потоки в ближайшем окружении, практически исключает финансово-оправданное использование объекта оценки под торговую функцию.

Учитывая местоположение, текущее функциональное использование, какое-либо иное использование помещения, кроме офисного, экономически нецелесообразно.

Таким образом, с учетом физических характеристик помещения, наиболее эффективным использованием для объекта оценки является его использование под офисную функцию.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных с помощью применения различных подходов, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается, исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Сравнительный подход

«Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки». (ФСО №1).

Согласно п.22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»:

«22. При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным».

На основании проведенного анализа рынка профильной недвижимости региона оценщик смог подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений. Таким образом, в данном случае, отсутствуют обстоятельства для отказа от применения сравнительного подхода.

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

В рамках настоящего отчета при применении сравнительного подхода оценщик использовал сочетание методов относительного сравнительного анализа, метода экспертных оценок, метода количественных корректировок.

Доходный подход

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода». (ФСО №1).

Согласно п.23 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Объект оценки находится в пригодном для эксплуатации состоянии, способен генерировать потоки доходов. Таким образом, в данном случае, отсутствуют основания для отказа от применения доходного подхода.

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.

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

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения.

В рамках настоящего отчета при применении доходного подхода оценщик принял решение использовать метод прямой капитализации по следующим причинам:

- помещения объекта оценки пригодны к эксплуатации в текущем состоянии;
- текущее функциональное использование помещений соответствует наиболее эффективному использованию;
- прогнозирование динамики потока дохода на среднесрочную перспективу в текущих рыночных условиях имеет низкую степень достоверности.

Затратный подход

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки». (ФСО №1).

Согласно 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 и нежилых помещений. В данном случае, объектом оценки является встроенное нежилое помещение.

Учитывая сказанное, оценщик счел целесообразным отказаться в данном случае от применения затратного подхода.

9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Анализ рынка и подбор объектов сравнения

На первом этапе исследования оценщиком была собрана и проанализирована доступная рыночная информация по предложениям о продаже объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым.

При этом оценщик максимально возможно использовал весь объем доступных рыночных данных, в том числе: базы данных интернет-сервисов по поиску недвижимости, онлайн-классифайды, информационно-аналитические порталы по недвижимости, сайты специализированных периодических изданий по недвижимости, сайты агентств недвижимости.

При подборе аналогов рассматривались предложения актуальные на дату проведения оценки и в период до одного месяца до даты оценки.

При выборе исключались объекты-аналоги со значительно завышенными или заниженными против средних по выборке удельными показателями цен предложений. Заниженные цены предложений могут быть вызваны недекларируемыми продавцами изъятиями объектов и нестандартными условиями продажи (срочная сделка), скрытыми обременениями и т.п. Цены выше средних, как правило, свидетельствуют о необоснованно завышенных ожиданиях продавцов. И то, и другое при проведении расчетов может привести к искажению итогового значения стоимости объекта оценки.

При выборе аналогов, прежде всего, учитывалось их сопоставимость с объектом оценки по наиболее значимым ценообразующим факторам. Отбирались аналоги, представляющие собой офисные помещения, а также помещения свободного назначения:

- расположенные в «зоне влияния» станции метро «Нарвская» в Кировском и Адмиралтейском районах Петербурга;
- находящиеся в зданиях постройки до 1991 года;
- общей площадью до 500 кв.м.

Краткое описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже. Скриншоты с предложениями по продаже объектов-аналогов приведены в Приложении №2.

Таблица 9.2.1.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	https://spb.cian.ru/sale/commercial/246587467/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/248441677/	https://www.emls.ru/fullinfo/5/700230237.html#photo3	https://spb.cian.ru/sale/commercial/247636755/
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные
Сделка/предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Дата сделки	янв.21	янв.21	янв.21	янв.21
Район	Кировский	Кировский	Кировский	Адмиралтейский
Местоположение	Балтийская ул., 36	Севастопольская ул., 34	Двинская ул., 8к1	Бумажная ул., 16к3
Назначение	ПСН, офис	офис, ПСН	ПСН, офис	офис, ПСН
Тип здания	жилое здание, СФ	жилое здание	жилое здание	комплекс БЦ
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Год постройки, (кап ремонта / реконстр.)	1880 (н/д)	1950	1961	КР 2010-е
Линия застройки	1-я линия	2-я линия	1-я линия	2-я линия
Вход	отдельный с улицы	отдельный со двора	отдельный с улицы	отдельный со двора
Этаж (этажность)	1 (4)	1 (2)	1	2 (5)
Тип и состояние отделки	повышенная, хорошее	типовая, хорошее	типовая, хорошее	типовая, хорошее
Инж. коммуникации	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые
Парковка	стихийная, на улице	стихийная, на улице	организованная напротив здания	организованная на терр-и, платная
Площадь объекта, кв.м	67,0	183,8	194,0	450,0
Цена предложения (с НДС, УСН), т.р.	8 000,0	11 200,0	18 900,0	31 050,0
Цена, руб./кв.м	119 403,0	60 935,8	97 422,7	69 000,0

Комментарии к таблице. Объекты-аналоги довольно значительно отличаются по удельной цене предложения. Однако, учитывая ограниченное количество предложений по продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки, оценщик считает целесообразным принять данные объекты в качестве аналогов.

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения объектов была выбрана стоимость одного квадратного метра площади объектов (помещений) как наиболее применяемая в настоящее время на исследуемом рынке.

Выбор элементов сравнения и проведение корректировок

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

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

Последовательные корректировки: права на недвижимость, условия финансирования, условия сделки, условия рынка.

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

Независимые корректировки: местоположение, вид использования, физические характеристики, экономические характеристики, компоненты, не связанные с недвижимостью.

В результате проведения корректировок определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке цен продажи объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

При корректировках применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В данном случае при проведении корректировок оценщик использовал следующие источники и данные:

- Результаты исследований и обзоры Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП ГУИОН СПб).
- Данные сайта Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/>), полученные на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt на 01.10.2020 (далее – данные Statrielt или СтатРиэлт).
- «Справочник оценщика недвижимости 2018. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2018.

Последовательные корректировки (первой группы)

Объем передаваемых прав. Данная корректировка учитывает разницу в юридическом статусе оцениваемого объекта и сопоставимого. По всем объектам-аналогам, также, как и по объекту оценки, передается право собственности. Корректировка не требуется.

Условия финансирования. Условия финансирования по оцениваемому объекту и объектам-аналогам типичны для рынка недвижимости региона - объекты продаются путем публичной оферты, финансирование производится за счет собственных средств и в денежных средствах. Корректировка не проводилась.

Условия сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из объектов сравнения, либо скорректировать по ним цены предложений, при выявлении отклонений от типичных для рынка условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения объектов недвижимости, совершении сделки между аффилированными лицами и т.п. В данном случае все сделки/предложения о продаже объектов-аналогов проводятся в типичных для рынка условиях, в связи с чем корректировка не вводилась.

Условия рынка (время продажи и тип сделки). Все объекты-аналоги представляют собой объекты, выставленные на продажу относительно недавно, поэтому корректировка на *время продажи* не проводилась.

Поскольку рассматриваемые аналоги, представляют собой объекты, выставленные в реестр на продажу, оценщик провел корректировку на тип сделки (*корректировка на предложение*). Как правило, при закрытии сделок купли-продажи недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

Корректировка на предложение принята с использованием статистических данных по рынку недвижимости Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/>) на 01.10.2020 (далее – база данных «СтатРиэлт»). Согласно этим данным, значение скидки на торг для объектов офисно-торговой недвижимости составляют:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	по регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92

Согласно классификации «СтатРиэлта», Санкт-Петербург относится к регионам группы А, для которой среднее значение скидки для офисных объектов составляет – 5%, которое и было принято для расчетов.

Проведенные корректировки по первой группе элементов сравнения представлены в таблице ниже.

Таблица 9.2.2.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена, руб./кв.м		119 403,0	60 935,8	97 422,7	69 000,0
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Цена с корр-кой, руб./кв.м		119 403,0	60 935,8	97 422,7	69 000,0
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Цена с корр-кой, руб./кв.м		119 403,0	60 935,8	97 422,7	69 000,0
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	-	0%	0%	0%	0%
Цена с корр-кой, руб./кв.м		119 403,0	60 935,8	97 422,7	69 000,0
Условия рынка	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Цена с корр-кой, руб./кв.м		113 432,8	57 889,0	92 551,5	65 550,0

После внесения корректировок по последовательным элементам сравнения была определена базовая цена для каждого из объектов-аналогов, которая использовалась в качестве основы для проведения дальнейших расчетов.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Вторая группа элементов сравнения характеризует сам объект, и корректировки по нему проводятся на независимой основе (физические, экономические характеристики самого объекта). Все элементы сравнения являются ценообразующими факторами. По этим признакам проводятся корректировки.

В результате анализа имеющейся информации в данном случае были определены следующие основные ценообразующие факторы (элементы сравнения): местоположение, линия застройки и характеристика входа, класс качества и состояние отделки, наличие организованной парковки, площадь объекта (помещения).

Остальные существенные для оценки факторы в данном случае идентичны или близки для всех объектов сравнения и объекта оценки.

Корректировка на местоположение

Согласно проведенному анализу профильного рынка и, учитывая особенности местоположения, при сравнении объектов по данному критерию рассматриваются такие факторы как: престижность местоположения, расстояние до метро, интенсивность транспортных и пешеходных потоков, окружение, особенности локального местоположения и т.п.

В данном случае, учитывая многогранность ценообразующего фактора, корректировка на местоположение определялась путем экспертного опроса практикующих оценщиков (список экспертов приведен в разделе 4.4.). Экспертам предлагалось оценить местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки. В таблице ниже приведены результаты экспертных оценок и расчет корректировки на местоположение.

Таблица 9.2.3.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Адмиралтейский
Местоположение	Балтийская ул., 30	Балтийская ул., 36	Севастопольская ул., 34	Двинская ул., 8к1	Бумажная ул., 16к3
Престижность местоположения	средняя	средняя	средняя	выше средней	средняя
Расстояние до метро	м."Нарвская", ок. 1000 м	м."Нарвская", ок. 1000 м	м."Нарвская", ок. 1700 м	м."Нарвская", ок. 1600 м	м."Нарвская", ок. 800 м

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Оценка относительно ОО		сопоставимо	хуже: дальше от метро, пром окружение	сопоставимо: дальше от метро, но выше престижность	сопоставимо
Эксперт 1		0,00%	15,00%	0,00%	0,00%
Эксперт 2		0,00%	20,00%	0,00%	0,00%
Эксперт 3		0,00%	20,00%	0,00%	0,00%
Корректировка		0,00%	18,33%	0,00%	0,00%

Корректировка на линию застройки и характеристики входа

Корректировка принята с использованием данных ГУП ГУИОН СПб³ за 3-й квартал 2020 года, приведенных в таблице ниже.

Тип входа	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,85	0,89	0,89
Отдельный со двора	0,75	0,86	0,90
Общий со двора	0,67	0,78	0,80
Через проходную	0,57	0,69	0,74

Расчет корректировок по этим данным приведен в таблице ниже.

Таблица 9.2.4.

Тип входа	Принятый коэффициент	Корректировка относительно объекта оценки
Отдельный с улицы	1,00	-14,00%
Общий с улицы	0,89	-3,37%
Отдельный со двора	0,86	0,00%
Общий со двора	0,78	10,26%

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению стоимости объекта оценки.

Корректировка на класс качества и состояние отделки

Корректировка принята с использованием данных Statrielt, приведенных в таблице ниже. Там же приведен расчет корректировок по этим данным.

Таблица 9.2.5.

Общая оценка состояния	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	принятый коэффициент	Корректировка относительно объекта оценки
Без внутренней отделки	0,84	0,95	0,89	0,89	19,10%
С простой внутренней отделкой			1,00	1,00	6,00%
С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	1,03	1,10	1,06	1,06	0,00%

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению стоимости объекта оценки.

Корректировка на наличие организованной парковки

Корректировка принята с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости 2018», под ред. Лейфера Л.А. (стр.73)⁴, приведенных в таблице ниже.

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

Расчет корректировок по этим данным приведен в таблице ниже.

Таблица 9.2.6.

³ Модель определения стоимости права собственности для объектов нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/882/Model_stoimosti_3_kv_2020.pdf

⁴ «Справочник оценщика недвижимости 2018. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2018

Тип парковки	Принятый коэффициент	Корректировка относительно объекта оценки
Организованная парковка	1,22	-4,92%
Организованная платная, парковка во дворе - ограничена	1,16 *	0,00%
Стихийная парковка на прилегающих улицах	1,10	5,45%

* Комментарий к таблице. Коэффициент принят как среднее значение.

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению стоимости объекта оценки.

Корректировка на площадь (эффект масштаба)

Корректировка определена с использованием данных Statierlt, согласно которым формула расчета поправки на площадь для офисных объектов имеет вид: $Ks = (So/Sa)^{-0,17} - 1$.

В таблице ниже приведен расчет корректировок по данному фактору.

Таблица 9.2.7.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь объекта, кв.м	266,20	67,00	183,80	194,00	450,00
Корректировка		-20,91%	-6,10%	-5,24%	9,34%

Проведенные корректировки по второй группе элементов сравнения и итоговый расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода представлены в таблице ниже.

Таблица 9.2.8.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Базовая цена, руб./кв.м		113 432,8	57 889,0	92 551,5	65 550,0
Местоположение	Балтийская ул., 30	Балтийская ул., 36	Севастопольская ул., 34	Двинская ул., 8к1	Бумажная ул., 16к3
Корректировка		0,00%	18,33%	0,00%	0,00%
Вход	отдельный со двора	отдельный с улицы	отдельный со двора	отдельный с улицы	отдельный со двора
Корректировка		-14,00%	0,00%	-14,00%	0,00%
Тип и состояние отделки	повышенная, хорошее	повышенная, хорошее	типовая, хорошее	типовая, хорошее	типовая, хорошее
Корректировка		0,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Парковка	стихийная, несколько м/м во дворе	стихийная, на улице	стихийная, на улице	организованная напротив здания	организованная на терр-и, платная
Корректировка		5,45%	5,45%	-4,92%	0,00%
Площадь объекта, кв.м	266,2	67,0	183,8	194,0	450,0
Корректировка		-20,91%	-6,10%	-5,24%	9,34%
Суммарная корректировка		-29,45%	23,69%	-18,15%	15,34%
Итоговая цена с корр-кой, руб./кв.м		80 026,0	71 600,2	75 749,2	75 602,3
∑ корректировок, руб.		33 406,8	13 711,1	16 802,3	10 052,3
Общая ∑ корректировок, руб.		73 972,7			
Весовой коэффициент		0,18	0,27	0,26	0,29
Стоимость объекта (средневзвешенное значение), руб./кв.м		75 362,0			
Площадь объекта, кв.м		266,2			
Стоимость объекта оценки, руб.		20 061 370			
Стоимость объекта (округленно), руб.		20 060 000			

Таким образом, согласно проведенным расчетам, стоимость объекта оценки, определенная с использованием сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки округленно составляет **20 060 000** рублей.

9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИМЕНЕНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчеты стоимости объекта оценки с использованием доходного подхода проведены с применением метода прямой капитализации.

Алгоритм расчета стоимости методом прямой капитализации:

- Определяется размер чистого операционного дохода за один год, следующий за действительной датой оценки.
- Определяется величина ставки капитализации – R.

- Чистый операционный доход за один год делится на общую ставку капитализации R с тем, чтобы в качестве результата деления получить текущую стоимость объекта - V.

1. Определение чистого операционного дохода

Чистый операционный доход - рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

Действительный валовый доход определяется как разность потенциального валового дохода и потерь на незанятость и неуплату.

Потенциальный валовой доход - общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. Включает арендную плату (доход) со всех площадей.

Таким образом, для определения чистого операционного дохода выполняется следующая последовательность действий:

- Определяется рыночная ставка аренды.
- Определяется потенциальный валовый доход (ПВД).
- Определяются потери на незанятость и неуплату.
- Рассчитывается действительный валовый доход (ДВД).
- Определяются операционные расходы.
- Рассчитывается чистый операционный доход (ЧОД).

Определение рыночной ставки аренды

Для целей настоящей оценки, оценщик произвел расчет арендной ставки методом сравнительного анализа продаж (сравнительный подход).

Анализ рынка недвижимости и подбор объектов-аналогов

Оценщиком была проанализирована информация о ряде публичных ofert по сдаче в аренду объектов, сопоставимых с оцениваемым. При этом оценщик максимально возможно использовал весь объем доступных рыночных данных, в том числе: базы данных интернет-сервисов по поиску недвижимости, онлайн-классифайды, информационно-аналитические порталы по недвижимости, сайты специализированных периодических изданий по недвижимости, сайты агентств недвижимости.

При подборе аналогов рассматривались предложения актуальные на дату проведения оценки и в период до одного месяца до даты оценки.

При выборе исключались объекты-аналоги со значительно завышенными или заниженными против средних по выборке ставками аренды. Заниженные ставки предложений могут быть вызваны недекларируемыми арендаторами изъятиями объектов и нестандартными условиями сдачи в аренду (только что введенный объект), и т.п. Ставки выше средних, как правило, свидетельствуют о необоснованно завышенных ожиданиях арендодателей. И то, и другое при проведении расчетов может привести к искажению итогового значения стоимости объекта оценки.

При выборе аналогов, прежде всего, учитывалось их сопоставимость с объектом оценки по наиболее значимым ценообразующим факторам. Отбирались аналоги, представляющие собой офисные помещения:

- расположенные в «зоне влияния» станции метро «Нарвская» в Кировском и Адмиралтейском районах Петербурга;
- в офисных или жилых зданиях;
- общей площадью от 100 до 300 кв.м.

Краткое описание объектов-аналогов приведено в таблице ниже. Скриншоты с предложениями по аренде объектов-аналогов приведены в Приложении №2.

Таблица 9.3.1.

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Источник информации	https://spb.cian.ru/rent/commercial/248509146/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/244650533/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/238810449/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/247646694/
Права	аренда	аренда	аренда	аренда
Условия финансирования	типичные	типичные	типичные	типичные
Условия сделки	обычные	обычные	обычные	обычные
Дата сделки	янв.21	янв.21	янв.21	янв.21
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Район	Кировский	Кировский	Кировский	Адмиралтейский
Местоположение	Маршала Говорова ул., 52	Маршала Говорова ул., 49	Промышленная ул., 19Б	Старо-Петергофский пр., 41
Назначение	офис	офис	офис	офис, ПСН
Тип здания	Бизнес-центр кл. В	Бизнес-центр кл. В+	Бизнес-центр кл. В	жилое здание
Материал стен	кирпич	кирпич	ж/б	кирпич
Год постройки, (кап ремонта / реконстр.)	1983 (2000-е)	1990 (2009)	1980-е (2010-е)	1930
Линия застройки	1-я линия	1-я линия	1-я линия	2-я линия
Вход	общий с улицы	общий с улицы	общий с терр-и	отдельный со двора
Этаж (этажность)	2 (7)	4 (7)	5 (5)	выс.цоколь (4)
Тип и состояние отделки	простая офисная, хорошая	простая офисная, хорошая	простая офисная, хорошая	простая, треб. косм. ремонт
Инж. коммуникации	все необходимые	все необходимые	все необходимые	все необходимые
Парковка	на территории, платная	на территории, платная	на территории, платная	стихийная, несколько м/м во дворе
Коммунальные услуги	включены	включены	не включены	не включены
Площадь аренды, кв.м	260,0	287,8	250,0	190,0
Ставка аренды с НДС (УСН), руб./мес.	249 460,0	345 360,0	175 000,0	130 000,0
Ставка аренды с НДС (УСН), руб./кв.м в мес.	959,5	1 200,0	700,0	684,2

Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды за один квадратный метр арендной площади в месяц. В процессе оценки ставки аренды объектов сравнения приводятся к ставке аренды для оцениваемого объекта через систему корректировок.

Выбор элементов сравнения

В результате анализа имеющейся информации были определены основные ценообразующие факторы (элементы сравнения), которые для проведения корректировок оценщик разделил на следующие группы:

- 1 группа элементов сравнения, по которым корректировки проводятся последовательно: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки, условия рынка.
- 2 группа элементов сравнения, по которым корректировки проводятся непоследовательно: местоположение, характеристики входа, класс качества здания, класс качества и состояние отделки, занимаемый этаж, наличие организованной парковки, состав арендной платы, площадь аренды.

Остальные существенные для оценки факторы в данном случае идентичны или близки для всех объектов сравнения и объекта оценки.

Проведение корректировок и расчет рыночной ставки аренды

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Объем передаваемых прав. Для всех объектов-аналогов в качестве предмета сделки выступало право пользования (аренда). Так как в случае объекта оценки также предполагается передача прав пользования, корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

Условия финансирования. Условия финансирования по объектам-аналогам и объекту оценки - типичные для регионального рынка коммерческой недвижимости, объекты сдаются в аренду путем публичной оферты. Корректировка на условия финансирования не проводилась.

Условия сделки. Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты из объектов сравнения, либо скорректировать по ним ставки аренды, при выявлении отклонений от типичных для рынка условий, определяемых нетипичной мотивацией, совершении сделки между аффилированными лицами и т.п. В данном случае все сделки/предложения по аренде объектов-аналогов проводятся в типичных для рынка условиях, в связи с чем корректировка не вводилась.

Корректировка на рыночные условия (дату сделки, тип сделки). Объекты-аналоги являются недавно выставленными в реестр на сдачу в аренду объектами. Корректировка на дату не проводилась.

Поскольку рассматриваемые аналоги, представляют собой объекты, выставленные в реестр на сдачу в аренду, оценщик провел корректировку на тип сделки.

Корректировка на предложение принята с использованием данных по рынку недвижимости Statrielt на 01.10.2020, согласно которым скидки на торг при аренде профильной недвижимости составляют:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ⁵		
					А группа	Б группа	В группа
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92

Согласно классификации «СтатРиэлта», Санкт-Петербург относится к регионам группы А, для которой среднее значение скидки при аренде офисных составляет 5%, которое и было принято для расчетов.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Оценщик не проводил корректировок по характеристикам, которые в общем и целом сопоставимы как для объекта оценки, так и для объектов-аналогов. Ниже приведены комментарии к содержанию рассматриваемых в анализе элементов сравнения.

Корректировка на местоположение

Согласно проведенному анализу профильного рынка и, учитывая особенности местоположения, при сравнении объектов по данному критерию рассматриваются такие факторы как: престижность местоположения, расстояние до метро, интенсивность транспортных и пешеходных потоков, окружение, особенности локального местоположения и т.п.

В данном случае, учитывая многогранность ценообразующего фактора, корректировка на местоположение определялась путем экспертного опроса практикующих оценщиков (список экспертов приведен в разделе 4.4.). Экспертам предлагалось оценить местоположение объектов-аналогов относительно объекта оценки. В таблице ниже приведены результаты экспертных оценок и расчет корректировки на местоположение.

Таблица 9.3.2.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Район	Кировский	Кировский	Кировский	Кировский	Адмиралтейский
Местоположение	Балтийская ул., 30	Маршала Говорова ул., 52	Маршала Говорова ул., 49	Промышленная ул., 19Б	Старо-Петергофский пр., 41
Престижность местоположения	средняя	средняя	средняя	средняя	средняя
Расстояние до метро	м."Нарвская", ок. 1000 м	м."Нарвская", ок. 1100 м	м."Нарвская", ок. 1100 м	м."Нарвская", ок. 1100 м	м."Нарвская", ок. 300 м
Оценка относительно ОО		сопоставимо	сопоставимо	сопоставимо	у аналога лучше: ближе к метро
Эксперт 1		0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Эксперт 2		0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
Эксперт 3		0,00%	0,00%	0,00%	-5,00%
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	-6,67%

Корректировка на характеристики входа

Корректировка принята с использованием данных ГУП ГУИОН СПб⁵ за 3-й квартал 2020 года, приведенных в таблице ниже.

Тип входа	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,85	0,89	0,89
Отдельный со двора	0,75	0,86	0,90
Общий со двора	0,67	0,78	0,80
Через проходную	0,57	0,69	0,74

Расчет корректировок по этим данным приведен в таблице ниже.

Таблица 9.3.3.

Тип входа	Принятый коэффициент	Корректировка относительно объекта оценки
Отдельный с улицы	1,00	-14,00%
Общий с улицы	0,89	-3,37%

⁵ Модель определения стоимости права собственности для объектов нежилого фонда (встроенных помещений), методом массовой оценки, https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/882/Model_stoimosti_3_kv_2020.pdf

Отдельный со двора	0,86	0,00%
Общий со двора	0,78	10,26%

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению рыночной ставки аренды.

Корректировка на класс качества здания

Корректировка принята с использованием данных Statrielt, приведенных в таблице ниже. Там же приведен расчет корректировок по этим данным.

Таблица 9.3.4.

Тип объекта, класс качества	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение	Принятый коэффициент	Корректировка относительно объекта оценки
Офисные помещения класса С			1	1,00	16,00%
Офисные помещения класса В	1,16	1,60	1,36	1,16	0,00%
Офисные помещения класса В+				1,36	-14,71%

Комментарий к таблице. Учитывая периферийное местоположение объектов, при корректировке для объектов класса В в качестве коэффициента было принято значение нижней границы соответствующего диапазона, для объектов класса В+ - среднее значение.

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению стоимости объекта оценки.

Корректировка на тип и состояние отделки

Корректировка принята с использованием данных Statrielt, приведенных в таблице ниже. Там же приведен расчет корректировок по этим данным.

Таблица 9.3.5.

Общая оценка состояния	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	принятый коэффициент	Корректировка относительно объекта оценки
Без внутренней отделки	0,84	0,95	0,89	0,89	19,10%
С простой внутренней и наружной отделкой			1,00	1,00	6,00%
С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	1,03	1,10	1,06	1,06	0,00%

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению рыночной ставки аренды.

Корректировка на занимаемый этаж

Корректировка принята с использованием данных Statrielt, приведенных в таблице ниже. Там же приведен расчет корректировок по этим данным.

Таблица 9.3.6.

При аренде офисных помещений	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение	принятый коэффициент	Корректировка относительно объекта оценки
Офисные помещения 1-го этажа			1	1,00	0,00%
Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,95	0,88	0,88	13,64%

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению рыночной ставки аренды.

Корректировка на состав арендной платы

Корректировка определялась с использованием данных «Справочника оценщика недвижимости», под ред. Лейфера Л.А. (стр.265). В таблице ниже приведены примененные данные Справочника и расчет корректировки по этим данным.

Таблица 9.3.7.

Показатель	Среднее значение по Справочнику	Корректировка	Обратная корректировка
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	20,00%	-16,67%

Принятые корректировки по данному фактору приведены в расчетной таблице по определению рыночной ставки аренды.

Корректировка на площадь (эффект масштаба)

Корректировка определена с использованием данных Statrielt, согласно которым формула расчета поправки на площадь для офисных объектов имеет вид: $K_s = (So/Sa)^{-0,17-1}$.

В таблице ниже приведен расчет корректировок по данному фактору.

Таблица 9.3.8.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь объекта, кв.м	266,2	260,0	287,8	250,0	190,0
Корректировка		-0,40%	1,34%	-1,06%	-5,57%

Комментарий к таблице. Предполагается сдача помещений объекта оценки в аренду целиком.

Итоговый расчет рыночной ставки аренды приведен в таблице ниже.

Таблица 9.3.9.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Корректировка по 1-й группе					
Ставка аренды, руб./кв.м/мес.		959,5	1 200,0	700,0	684,2
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	-	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/мес.		911,5	1 140,0	665,0	650,0
Корректировка по 2-й группе					
Базовая ставка, руб./кв.м/мес.		911,5	1 140,0	665,0	650,0
Местоположение	Балтийская ул., 30	Маршала Говорова ул., 52	Маршала Говорова ул., 49	Промышленная ул., 19Б	Старо-Петергофский пр., 41
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	-6,67%
Тип здания	адм. здание, СФ	Бизнес-центр кл. В	Бизнес-центр кл. В+	Бизнес-центр кл. В	жилое здание
Корректировка, %		0,00%	-14,71%	0,00%	0,00%
Вход	отдельный со двора	общий с улицы	общий с улицы	общий с терр-и	отдельный со двора
Корректировка, %		-3,37%	-3,37%	10,26%	0,00%
Тип и состояние отделки	повышенная, хорошее	простая офисная, хорошая	простая офисная, хорошая	простая офисная, хорошая	простая, треб. косм. ремонт
Корректировка, %		6,00%	6,00%	6,00%	19,10%
Этаж (этажность)	1-3 (3)	2 (7)	4 (7)	5 (5)	выс. цоколь (4)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	13,64%
Коммунальные услуги	не включены	включены	включены	не включены	не включены
Корректировка, %		-16,67%	-16,67%	0,00%	0,00%
Площадь аренды, кв.м	266,2	260,0	287,8	250,0	190,0
Корректировка, %		-0,40%	1,34%	-1,06%	-5,57%
Суммарная корректировка		-14,44%	-27,41%	15,19%	20,50%
Скорректированная ставка, руб./кв.м/мес.		779,9	827,5	766,0	783,2
Ставка аренды (среднее значение), руб./кв.м/мес.		789,18			
Ставка аренды округленно, руб./кв.м/мес.		789,0			

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная ставка аренды с учетом НДС округленно составила 789 рублей за квадратный метр в месяц.

Расчет потенциального и действительного валового дохода

Арендопригодная площадь

В данном случае, учитывая размеры и особенности планировки объекта оценки, предполагается сдача его в аренду целиком. Таким образом, арендопригодная площадь принимается равной общей площади помещения.

Потери на незанятость и неуплату

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.

Потери от неплатежей в данном случае не предусматриваются, поскольку на профильном рынке, как правило, применяется практика авансовых платежей.

На основании проведенных исследований рынка коммерческой недвижимости, интервью со специалистами риэлтерских фирм, занимающихся операциями с коммерческой недвижимостью, оценщик пришел к выводу о том, что потери дохода составят около 8,33% ($= (3 / (12 * 3)) * 100\%$). Предполагается, что после сдачи объекта в аренду, смена арендаторов будет происходить ориентировочно один раз в 3 года. В этот период доход от площадей не будет поступать в среднем в течение 3-х месяцев.

Расчет потенциального и действительного валового дохода приведен в таблице ниже.

Таблица 9.3.10.

Показатель	Значение
Общая площадь, кв.м	266,2
Коэффициент арендопригодной площади	100%
Арендопригодная площадь, кв.м	266,2
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м/мес.	789,0
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м/г.	9 468,0
Потенциальный валовой доход за год (ПВД), руб./г.	2 520 382
Потери от недозагрузки	8,33%
Действительный валовой доход за год (ДВД), руб./г.	2 310 350

Операционные расходы

Операционные расходы - периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Операционные расходы можно разделить на две основные группы: постоянные расходы и переменные расходы.

✓ *К постоянным расходам* относятся расходы, которые не зависят от степени заполненности объекта и ставки арендной платы. Обычно это налог на имущество, платежи за землю, расходы на страхование объекта (при необходимости).

✓ *К переменным* относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг. Это, как правило, расходы на управление, маркетинг и рекламу, заключение договоров аренды, уборку помещений, эксплуатацию и ремонт, содержание территории и автостоянки, обеспечение безопасности, а также коммунальные расходы.

Постоянные операционные расходы

Налог на имущество

Согласно статье 380 Налогового кодекса РФ, ставка налога на имущество устанавливается законами субъектов РФ и не может превышать 2,2% от налогооблагаемой стоимости. По отношению к отдельным объектам база налога определяется по их кадастровой стоимости.

Согласно Закону Санкт-Петербурга «О налоге на имущество организаций» №684-96 от 26.11.2003 (в последней редакции), налоговая база как кадастровая стоимость объектов недвижимого имущества определяется в отношении нежилых комплексов и помещений, «назначение, разрешенное использование или наименование которых в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости, или документами технического учета (инвентаризации) объектов недвижимости предусматривает размещение офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания либо которые фактически используются для размещения офисов, торговых объектов, объектов общественного питания и бытового обслуживания» площадью свыше 1000 кв. м. Налоговая ставка в отношении таких объектов недвижимого имущества установлена в 2021 году в размере 1,5% от их кадастровой стоимости. В отношении остального имущества – в размере 2,2% от балансовой стоимости объекта.

Учитывая сказанное выше, в качестве налогооблагаемой стоимости принята его рыночная стоимость, определенная в рамках доходного подхода, а ставка налогообложения - в размере 2,2%.

Расчет налога на имущество приведен в таблице ниже.

Таблица 9.3.11.

Показатель	Значение
Стоимость объекта оценки, руб.	17 234 500
Налогооблагаемая стоимость ОКС округленно, руб.	17 234 500
Ставка налога	2,20%
Налог на имущество ОКС, руб./г.	379 159

Расходы на страхование

Для целей настоящего отчета на сайте <https://galaxyinsurance.ru/> был проведен анализ страхового тарифа объекта оценки. Предложения страховых компаний по тарифам колебались в диапазоне 0,1%-0,3% от стоимости имущества. Для оцениваемого объекта величина отчислений на страховку была принята как среднее значение указанного диапазона - в размере 0,2% в год от налогооблагаемой стоимости.

Переменные операционные расходы

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования собственности и уровнем предоставляемых услуг.

Это, как правило, расходы на:

- на управление объектом недвижимости;

- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт.

Согласно данным «СтатРиэлт», значения суммарных операционных расходов на содержание объекта недвижимости в процентах от ДВД составляют:

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,43	0,32
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	0,30

Обычная практика на рынке аренды профильной недвижимости предполагает, что большую часть операционных расходов несут арендаторы помещений. Кроме того, постоянные операционные расходы (налоги, страховка и т.д.) в данном случае учитываются отдельно.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, значение переменных операционных расходов принято с коэффициентом 0,25 по отношению к среднему значению приведенного диапазона – в размере 7,5% (30% * 0,25) от ДВД.

Расчет чистого операционного дохода

В таблице ниже приведен расчет чистого операционного дохода для объекта оценки.

Таблица 9.3.12.

Показатель	Значение
Действительный валовой доход за год (ДВД), руб./г.	2 310 350
Операционные расходы, руб./г. в т.ч.	586 904
Налогооблагаемая стоимость, руб.	17 234 500
Налог на имущество, руб./г.	379 159
Страховой сбор, руб./г.	34 469
Переменные операционные расходы, % от ДВД	7,50%
Переменные операционные расходы, руб./г.	173 276
Чистый операционный доход, руб./г.	1 723 446

Комментарии к таблице. Чистый операционный доход рассчитывается как разность действительного валового дохода и операционных расходов.

II. Определение ставки капитализации

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для перерасчета годового дохода от объекта недвижимости, в его рыночную стоимость. Ставка капитализации учитывает, как доход от инвестиций, так и возврат самих инвестиций.

Ставка капитализации принята с использованием данных по рынку недвижимости «СтатРиэлт»:

	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	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17

Согласно рекомендациям «СтатРиэлта» для недвижимости Петербурга ставка капитализации находится между нижним и средним значениями приведенных выше интервалов.

Принимая во внимание оптимальный для рынка размер объекта оценки, в данном случае при определении ставки капитализации были оценщик ориентировался на нижнее значение приведенного диапазона для офисной функции. Ставка капитализации принята равной 10%.

III. Определение текущей стоимости объекта оценки

Определение стоимости объекта методом прямой капитализации осуществляется по формуле:

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

где: *V*- текущая стоимость объекта оценки;

NOI - чистый операционный доход объекта оценки;

R - ставка капитализации.

Расчет стоимости объекта оценки без незастроенной части участка с использованием метода прямой капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 9.3.13.

Показатель	Значение
Чистый операционный доход, руб./г.	1 723 446
Ставка капитализации, %	10,00%
Стоимость объекта, руб.	17 234 456
Стоимость объекта оценки (округленно), руб.	17 230 000

Таким образом, согласно проведенным расчетам стоимость объекта оценки, определенная с использованием доходного подхода, по состоянию на дату оценки округленно составляет **17 230 000** рублей.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов (методов) оценки.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости объекта оценки на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения.
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

В предыдущих разделах была проведена оценка стоимости объекта оценки с помощью различных подходов. В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы.

Затратный подход в данном случае не применялся по причинам, указанным в разделе 9.1. настоящего отчета.

Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом его текущего состояния и предпочтений покупателей, в значительной степени учитывает структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, сравнительный подход позволяет получить результат, достаточно близко отражающий отношения рынка к объекту оценки.

Доходный подход в наибольшей степени учитывает конъюнктуру, динамику и риски профильного рынка, применим в ситуациях, когда доход и рынок нестабильны. Оценка рыночной стоимости с применением доходного подхода учитывает принцип наиболее эффективного использования, рыночные арендные ставки и сложившуюся структуру операционных расходов, степень развитости рынка, риски и т.д. Однако доходный подход обладает такими недостатками, как внутренне присущей ему гипотетичностью, большой зависимостью результата от принятых входных параметров, что особенно актуально в условиях кризисных явлений в экономике.

Учитывая сказанное, в данном случае, сравнительному и доходному подходам приданы равные веса - 0,5:

Показатель	вес	Значение
Стоимость, полученная с применением сравнительного подхода	0,5	20 060 000
Стоимость, полученная с применением доходного подхода	0,5	17 230 000
Стоимость, полученная с применением затратного подхода	-	не применялся

Показатель	вес	Значение
Рыночная стоимость объекта округленно, рублей		18 650 000

Таким образом, в результате анализа комплекса факторов, влияющих на величины полученных результатов, оценщик пришел к заключению о том, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки округленно составляет **18 650 000** рублей.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиком использовалась информация, полученная от заказчика, из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень данных, полученных от заказчика, приведен в разделе 6.1. настоящего отчета.

В оценке использовалась следующая нормативно-правовая информация:

- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Налоговый кодекс Российской Федерации.
- Закон РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. №135-ФЗ.
- Закон Санкт-Петербурга №684-96 от 26.11.2003 «О налоге на имущество организаций» (в последней редакции).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России 20.05.2015 №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014.

Источники рыночной информации - данные, представленные в сети Internet на WWW-серверах, в частности:

- <http://www.gks.ru> – сайт Госкомстата РФ;
- <http://www.economy.gov.ru> – сайт Минэкономразвития РФ;
- <http://www.cbr.ru/> - сайт Центрального банка РФ;
- <http://petrostat.gks.ru> - сайт Петростата;
- <http://www.commim.spb.ru/> - сайт Комитета имущественных отношений СПб;
- <http://pkk.rosreestr.ru> - Публичная кадастровая карта;
- <http://rgis.spb.ru> – геоинформационная система СПб;
- <http://guion.spb.ru> – сайт ГУП ГУИОН СПб;
- <http://ru.wikipedia.org/> - Википедия – свободная энциклопедия;
- <https://statrielt.ru/> - сайт Ассоциация развития рынка недвижимости «СтатРиэлт»;
- порталы и сайты: <http://www.emls.ru>, <https://spb.cian.ru>, <http://realty.dmir.ru>, <http://afkgroup.com>, <http://www.spbland.info/>, <http://www.peterland>, Knight Frank St. Petersburg и др.

Список литературы

- Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости / М.: Изд. «Марсейка», 2009.
- Оценка недвижимости. Учебник/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова – М.: Изд. «Финансы и статистика», 2007.
- Прогноз развития рынка аренды нежилых помещений в Санкт-Петербурге (на второе полугодие 2020 года и 2021 год) и его влияния на социально-экономическое положение Санкт-Петербурга. https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/819/Prognoz_ZAKS_2020-2021.pdf.
- «Справочник оценщика недвижимости 2018. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода», под.ред.Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Ниж. Новгород, 2018.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1: Копии документов по объекту оценки

ФГИС ЕГРН

полное наименование органа регистрации прав

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.01.2021 г., поступившего на рассмотрение 15.01.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.01.2021 № 99/2021/369989597			
Кадастровый номер:		78:15:0008056:1135	

Номер кадастрового квартала:	78:15:0008056
Дата присвоения кадастрового номера:	19.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер: 78:15:8056:0:3:2
Адрес:	Санкт-Петербург, ул Балтийская, д 30, литера А, пом 1-Н
Площадь:	266.2
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2, Этаж № 3
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3494899.87

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.01.2021 № 99/2021/369989597			
Кадастровый номер:		78:15:0008056:1135	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:15:0008056:1012
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют

Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	
данные отсутствуют	

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
--	--------------------

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Помещение			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u> </u> Раздела <u> 1 </u>	Всего листов раздела <u> 1 </u> : <u> </u>	Всего разделов: <u> </u>	Всего листов выписки: <u> </u>
15.01.2021 № 99/2021/369989597			
Кадастровый номер:		78:15:0008056:1135	

Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.
Получатель выписки:	Сапогов Андрей Федорович

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
<small>полное наименование должности</small>	<small>подпись</small>	<small>инициалы, фамилия</small>

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
15.01.2021	№ 99/2021/369989597		
Кадастровый номер:		78:15:0008056:1135	
1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Общество с ограниченной ответственностью "Технократ", ИНН: 7838310170
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 78-78/041-78/070/058/2015-175/2 от 01.10.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
3.1.1.	вид:	Ипотека, г. Санкт-Петербург, Балтийская улица д.30 лит.А пом.1Н, кал.№ 78:15:0008056:1135. Нежилое помещение, назначение: нежилое, площадь 266, 2 кв.м., этаж: 1-2-3	
	дата государственной регистрации:	30.10.2019	
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/041/2019-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 04.07.2016 по 01.12.2017	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Стройпрофит", ИНН: 7841067655	
	основание государственной регистрации:	Договор уступки требования (цессии) от 02.09.2019 №56; Договор об ипотеке от 21.06.2016 серия: 78 АБ №0403089, серия: 78 АБ №0403090, серия: 78 АБ №0403091, серия: 78 АБ №0403092, серия: 78 АБ №0403093, серия: 78 АБ №0403094, серия: 78 АБ №0403095, серия: 78 АБ №0403096, серия: 78 АБ №0403097, удостоверил нотариус Маретин Егор Юрьевич, лицензия №45 от 23.04.1993, реестровый номер С-325	
3.1.2.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	05.10.2018	
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/041/2018-3	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 03.10.2018 №403659901/7804, вынесенное по материалам исполнительного производства №95592/18/78004-ИП от 17.08.2018, Кировский РОСП (судебный пристав-исполнитель Лысов Михаил Анатольевич)	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
15.01.2021	№ 99/2021/369989597		
Кадастровый номер:		78:15:0008056:1135	
3.1.3.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТЕХНОКРАТ", ИНН 7838310170) недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	20.04.2020	
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/041/2020-11	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 17.04.2020 №528085247/7804, вынесенное по материалам исполнительного производства №1940/20/78004-ИП от 10.01.2020, Кировский РОСП (судебный пристав-исполнитель Лысов Михаил Анатольевич)	
3.1.4.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	17.06.2019	
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/041/2019-8	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 11.06.2019 №467905882/7804, вынесенное по материалам исполнительного производства №145898/17/78004-ИП от 27.11.2017, Кировский РОСП (судебный пристав-исполнитель Лысов Михаил Анатольевич)	
3.1.5.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	15.05.2018	
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/041/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 14.05.2018 №375540524/7804, вынесенное по материалам исполнительного производства №99712/17/78004-ИП от 16.08.2017, Кировский РОСП (судебный пристав-исполнитель Апанасов Аскер Аязорович)	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
15.01.2021 № 99/2021/369989597		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:15:0008056:1135	
3.1.6.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	30.04.2019	
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/04/2019-7	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 23.04.2019 №459831399/7804, вынесенное по материалам исполнительного производства №153451/17/78004-ИП от 20.12.2017, Кировский РОСП (судебный пристав-исполнитель Лысов Михаил Анатольевич)		
3.1.7.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	30.04.2019	
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/04/2019-6	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 23.04.2019 №459831410/7804, вынесенное по материалам исполнительного производства №153451/17/78004-ИП от 20.12.2017, Кировский РОСП (судебный пристав-исполнитель Лысов Михаил Анатольевич)		
3.1.8.	вид:	Запрещение сделок с имуществом, Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	25.02.2019	
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/04/2019-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 31.01.2019 №61807298/7822, вынесенное по материалам исполнительного производства №36997/18/78022-ИП от 19.11.2018, МОСП по ИОИП (судебный пристав-исполнитель Казимир Юлия Юрьевна)		

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____	Всего разделов: _____
15.01.2021 № 99/2021/369989597		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		78:15:0008056:1135	
3.1.9.	вид:	Прочие ограничения (обременения), Запрет совершать регистрационные действия в отношении принадлежащего должнику недвижимого имущества.	
	дата государственной регистрации:	17.11.2017	
	номер государственной регистрации:	78:15:0008056:1135-78/04/2017-1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации от 16.11.2017 №343228472/7804, вынесенное по материалам исполнительного производства №99712/17/78004-ИП от 16.08.2017, Кировский РОСП (судебный пристав-исполнитель Апанасов Аскер Анзорович)		
5.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6.	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8.	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		
9.	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перевода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
10.	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Государственный регистратор		ФГИС ЕГРН
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

МП

Приложение №2: Рыночная информация Аналоги для сравнительного подхода

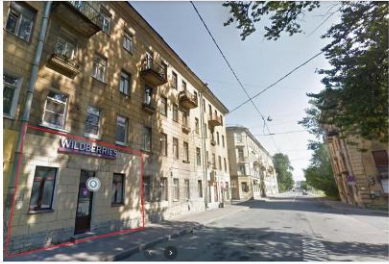
Продажа помещения свободного назначения 67м² Балтийская ул., 36/9, Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский - база ЦИАН, объявление 246587467

Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, Балтийская ул., 36/9 На карте

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

8 000 000 Р
119 403 Р за м²
Следить за изменением цены
УСН

Бизнес-ипотека
от 11%
Оформить



3 фото

67 м²
Площадь

1 из 4
Этаж

Занято
Помещение

12916 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру.
Продажа помещения площадью 67 м² с сетевым арендатором!Первый этаж! Окна по фасаду! Отличный ремонт! Электрическая мощность 10 кВт. Помещение арендует уже более 3х лет интернет-магазин Wildberries по ставке 70 000 руб/мес.
Цена объекта: 8 000 000 руб.

Мир кафе
Управляющая компания
Нет отзывов
Опыт работы с 2010 года
Еще 99 объектов
Показать телефон

Продажа квартир Группы ЛСР - Во всех районах города!
Квартиры с отделкой от 2,7 млн Р! В январе скидки на квартиры до 600 000 Р! Паркинг.
Свойства в подборе финансовых услуг...
Риэлтор Директ

Продажа квартир Группы ЛСР - Во всех районах города!
Квартиры с отделкой от 2,7 млн Р! В январе скидки на квартиры до 600 000 Р! Паркинг.
Свойства в подборе финансовых услуг...
Риэлтор Директ

https://spb.cian.ru/sale/commercial/246587467/

Продажа помещения свободного назначения 183.8м² Севастопольская ул., 34, Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский м. Нарвская - база ЦИАН, объявление 248441677


Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, Севастопольская ул., 34 На карте

Нарвская - 18 мин. пешком | Балтийская - 4 мин. на транспорте
Кировский завод - 18 мин. пешком

В избранное | Поделиться | Пожаловаться

11 200 000 Р
60 936 Р за м²

ID 45310260
Еще 58 объектов
Показать телефон
Написать сообщение



3 фото

183,8 м²
Площадь

1 из 2
Этаж

Занято до янв 2025
Помещение

ID: 0446. Предлагается на покупку коммерческое помещение с арендатором. По планировке: 1 этаж и подвал. Помещение свободного назначения. Два входа. Территориально находится между двух станций метро, м. Нарвская и м. Кировский завод. Вся дополнительная информация по запросу.

Возможное назначение
Еще: свободное назначение

Ищете просторный офис в СПб? - Предложение от собственника!
amrtdabc.ru
Заходи на портал актуальных предложений аренды и продажи офисов от 50 м².
Без посредников
План помещений
Узнайте стоимость
Оставить заявку

Ищете просторный офис в СПб? - Предложение от собственника!
amrtdabc.ru
Заходи на портал актуальных предложений аренды и продажи офисов от 50 м².
Без посредников
План помещений
Узнайте стоимость
Оставить заявку

Ищете просторный офис

https://spb.cian.ru/sale/commercial/248441677/

Купить пси, Кировский район, метро Нарвская, Двинская улица 8к1 - EMLS

Описание Фото Карта

Татьяна Егорова профессионал
+7 958 773-56-...

Авторитет

ЕML6 ID: 700230237
введена 22.12.2020, изменена 21.01.2021
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Кировский Двинская ул., 8к1
Метро: Нарвская (тр 10м) ◀ 1540 м

Тип объекта: Помещение
Тип здания: нежилое здание
Статус востребованного помещения: Нежилой фонд
Назначение: ПСН
Цена: пр. – 18 900 тыс. руб.
Цена за 1 кв.м.: 87,42 тыс. руб.
Налог: НДС включен
Общая площадь: 194 кв.м.
Земля: –
Юридический статус: Собственность
Этаж: 1
Этажи: 5
Сост.помещения:
Телефонные линии:

Примечание

Вашему вниманию представлено отличное помещение в Кировском районе, до метро Нарвская 10 минут транспортом, подходящее почти для любого направления:

- отделение фин.учреждения, зоомагазин, любая торговля, салон-красоты, кафе, алкомаркет, фитнес или йога и многое другое;
- помещение площадью 194 кв.м. с 4-мя залами и 2-мя отдельными входами: с улицы Двинской (фасада) и со двора в вашем распоряжении
- Большая дитрихинская зона выходит на оживленную улицу, вход со двора можно использовать под зону разгрузки/погрузки, удобная большая парковка. Все самые необходимые коммуникации проведены: электроснабжение, мощность 20 кВт, централизованное отопление и водоснабжение, водоотведение. Договора с ресурсоснабжающими организациями заключены на прямую. Просмотры в удобное для вас время.

Татьяна Егорова профессионал

Вход в «Личный кабинет» | корзина: 0 | сохраненные запросы: 0

17:08 21.01.2021

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/700230237.html#photos3>

Купить офис 450м² Бумажная ул., 16к3, Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатеринбургский м. Балтийская - база ЦИАН, объявление 247636755

Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека LEGENDA

Разместить объявление Войти

Недвижимость в Санкт-Петербурге > Коммерческая > Продажа офисов в Санкт-Петербурге > Адмиралтейский > Екатеринбургский м. Балтийская > Бумажная улица

24 дек. 14:36 9 просмотров, 0 за сегодня

Офис (В), 450 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатеринбургский, Бумажная ул., 16к3 На карте

Балтийская - 3 мин, на транспорте Кировский завод - 6 мин, на транспорте Нарвская - 10 мин, пешком

31 050 000 Р

69 000 Р за м²

Следить за изменением цены УСН

Б

Бизнес-Центр Портал
Отдел аренды
Нет отзывов
Ещё 7 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

450 м² Площадь 2 из 5 Этаж Свободно Помещение В Класс

Продажа от СОБСТВЕННИКА. Предлагается приобрести в собственность офисные площади в одном из корпусов комплекса "Портал". Общая Площадь здания - 4000 кв.м. Здание может быть продано по частям, блоками. Блоки расположены на 1 - 4м этажах 4-х этажного здания. Минимальный блок - 450 кв.м. (половина тажа) Стоимость ОТ 65 000 руб/кв.м. в зависимости от приобретаемой площади и этажа.

Комплекс "Портал" расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга, в шаговой доступности от станции метро Нарвская. Это место является границей административных районов города - Кировского и Адмиралтейского. Удобное расположение относительно транспортных магистралей, близость к торговому центру, памятнику ландшафтной архитектуры парк "Екатерингоф", позволяют комфортно вести бизнес компаниям, снимающим офисы в бизнес-центре "Портал".

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

19:23 18.01.2021

<https://spb.cian.ru/sale/commercial/247636755/>


Аналоги для доходного подхода

Снять офис 260м² ул. Маршала Говорова, 52, Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский м. Балтийская - база ЦИАН, объявление 248509146

Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, ул. Маршала Говорова, 52. На карте

10 Балтийская - 10 мин. пешком 10 Нарвская - 10 мин. пешком

В избранное Показать



4 фото

260 м²
Площадь

2 из 7
Этаж

Свободно
Помещение

В+
Класс

Для организации просмотра, а также для получения консультации по условиям аренды, позвоните нам.

Описание бизнес-центра:
Например, чтобы доехать от бизнес-центра "Алкотел" до ближайших станций метро, понадобится не больше 10 минут. Здание данного центра вытнуто вдоль улицы Метростроевцев. Плата за аренду помещений "Алкотел" включает коммунальные услуги, система налогообложения упрощенная.

Характеристики:
Режим работы: круглосуточно.

249 460 Р./мес.

11 514 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, УСН, без комиссии

PRO

Биз-цен

Агентство недвижимости
На рынке с 2011 года
Еще 1451 объект

Показать телефон

Lexus LX с выгодой от 250 000Р - В Лексус - Парнас!

Искать на rambler.ru

Роскошное начало года! Для тех, кто ждал. Специальные условия на Lexus LX до 31.01!

Тест-драйв
Получить выгоду
Автомобили в наличии
Акции

Лexus LX с выгодой от 250 000Р - В Лексус - Парнас!

Искать на rambler.ru


Роскошное начало года! Для тех, кто ждал. Специальные условия на Lexus LX до 31.01!

Тест-драйв
Получить выгоду
Автомобили в наличии
Акции

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/248509146/>

Сдам офис 287,8м² ул. Маршала Говорова, 49, Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский м. Нарвская - база ЦИАН, объявление 244650533

В избранное Показать



5 фото

287,8 м²
Площадь

4 из 7
Этаж

Свободно
Помещение

В+
Класс

Офис 287,8 м.2. Балтийский Порт(427840) Характеристики БЦ Балтийский ПортБЦ Балтийский Порт находится по адресу - Маршала Говорова 49, в Адмиралтейском районе Петербурга. Немаловажно, что Балтийский Порт находится рядом с популярными магистральями города Петербурга, это даст возможность, при аренде помещения, быстро добраться до центра или других районов.Технические особенности БЦ Балтийский ПортБЦ Балтийский Порт соответствует классу В и полностью соответствует своему классу. В бизнес центре есть: Парковка (47 парковочных мест, цена парковочного места 3200), Охрана (Электронный контроль доступа), Электроэнергия (включена в стоимость), Без НДС (НДС включен в стоимость), КУ (Коммунальные услуги включены в стоимость), Вентиляция (Приточно-вытяжная вентиляция), Банкоматы (1) и Кондиционирование (Частичное кондиционирование).Информация по аренде офиса в бизнес-центре Балтийский ПортУслуги телефонной связи предоставляются компанией Балтийский

345 360 Р./мес.

14 400 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены НДС, комиссия 100%

PRO

Простые Решения

Упрощенная компания
Нет отпусков
Опыт работы с 2008 года
Еще 437 объектов

Показать телефон

Nobel Премиум Имплант 27 000 руб.1 - Стоматология «KISSTOM» В СПб!

Искать на kistom.ru

Nobel Швейцарский Премиум Имплант С Установкой Всего За 27 000 р.! Заказать Звонок!

Нас Рекомендуют
Калькулятор Лечение
Услуги и цены
Запись онлайн

Nobel Премиум Имплант 27 000 руб.1 - Стоматология «KISSTOM» В СПб!

Искать на kistom.ru

Nobel Швейцарский Премиум Имплант С Установкой Всего За 27 000 р.! Заказать Звонок!

Нас Рекомендуют
Калькулятор Лечение


<https://spb.cian.ru/rent/commercial/244650533/>

Снять офис 250м² Промышленная ул., 19Б, Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский м. Нарвская - база ЦИАН, объявление 238810449

Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, Промышленная ул., 19Б На карте

Нарвская - 13 мин. пешком

В избранное



5 фото

250 м²
Площадь

5 из 5
Этаж

Свободно
Помещение

В
Класс

Офис 250 м2. Редуктор.427035) Характеристики Бизнес-центр "Редуктор"Бизнес-центр "Редуктор" располагается по адресу Промышленная ул., 19, в Кировском районе Петербурга. Бизнес-центр "Редуктор" расположен в транспортной доступности от метро Нарвская. Вам будет интересно то, что Бизнес-центр "Редуктор" находится рядом с популярными магистралями города Санкт-Петербурга, это даст возможность, при аренде коммерческого помещения, просто добраться до центра или других районов.Технические особенности Бизнес-центр "Редуктор"Бизнес-центр "Редуктор" относится к классу В и соответствует всем стандартам своего класса.Информация по аренде офиса в Бизнес-центр "Редуктор"Услуги интернета предоставляются компаниями. В аренду предоставляются помещения различного

175 000 Р/мес.

8 400 Р за м² в год

Следить за изменением цены

УСН, комиссия 100%

ПРО

Простые Решения

Управляющая компания

Нет отзывов

Снят работы с 2008 года

Ещё 437 объектов

Показать телефон

ARENDA BC

Лизинг основных средств выгодно - Решение в течение 1 дня!

systema.ru

Лизинг транспорта, спецтехники, оборудования и недвижимости. Гибкие условия.

Калькулятор лизинга

Пакет документов

Подать заявку

О компании

Подберём электропогрузчик онлайн

eltrucks.ru

Производим на заводе HANGCHA. В наличии 150 единиц. Доставка в любой город.

Филиалы и дилеры в 40 городах

Гарантия до 5 лет

Все запчасти

Сервис


<https://spb.cian.ru/rent/commercial/238810449/>

Снять помещение свободного назначения 190м² Старо-Петергофский просп., 41, Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский м. Нарвская - база ЦИАН, объявление 247646694

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Екатерингофский, Старо-Петергофский просп., 41 На карте

Нарвская - 10 мин. пешком

В избранное



20 фото

190 м²
Площадь

1 из 4
Этаж

Свободно
Помещение

EMLS ID 700230289. Предлагаем Вашему вниманию, 5 минут от метро Нарвская, ПСН 190 кв.м, цена 130.000 руб. + залог 100%.
Во флигеле жилого дома, из ари с проспекта виден вход, 2 отдельные входы, высота 3,15 м, много окон на 2 стороны двора, 15 кВт, коммуникации городские, 3 кабинета, холл, большой зал 110 кв.м.,хороший ремонт, большая парковка, рядом бизнес-центр, кафе, магазины, очень оживленное местоположение.Отлично подойдет под - Магазины-склад, Интернет-магазин, Офис, Лесная школа, Дет.Колония, Муз., Клиника.

130 000 Р/мес.

8 211 Р за м² в год

Ваш Выбор Санкт-Петербург

Агентство недвижимости

Ещё 129 объектов

Показать телефон

Шевченко Юрий Дмитриевич

Нет отзывов

Лизинг основных средств выгодно - Решение в течение 1 дня!

systema.ru

Лизинг транспорта, спецтехники, оборудования и недвижимости. Гибкие условия.

Калькулятор лизинга

Пакет документов

Подать заявку

О компании

Подберём электропогрузчик онлайн

eltrucks.ru

Производим на заводе HANGCHA. В наличии 150 единиц. Доставка в любой город.

Филиалы и дилеры в 40 городах

Гарантия до 5 лет

Все запчасти

Сервис

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/247646694/>

Статистические и рыночные данные для проведения корректировок

← Я ☺ stattiell.ru Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	группы объектов ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,99	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания (СТО), с земельным участком	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,92	0,87	0,89	0,86	0,83
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,72	0,95	0,86	0,88	0,85	0,82
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,67	0,95	0,83	0,86	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,84
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,99	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных или освоенных землях), меньшей площади, лучшего качества;
 - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, неиспользуемые.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель.
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра, города Московской области, не вошедшие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

← Я ☺ stattiell.ru на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2020 года

на Качество внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 0

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,84	0,95	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатель, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (упущенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатель, шпаклевка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,03	1,10	1,06
4	С высококачественной внутренней отделкой (шпаклевка 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)	1,08	1,26	1,16
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи 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	1,02	1,19	1,10

Примечание:

← Я ☺ stattiell.ru на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2020 года

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10

п- коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

назначение	К торм (п)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,17	0,622
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,23	0,690

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s - корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o - общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a - общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n - коэффициент торможения.

на Класс Качества внутренней и наружной отделки общественных зданий и помещений - корректировки на 01.10.2020 года

Типы объектов	Класс качества	Характеристика качества конструкции и отделки	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Люкс (Класс А)	Самое высокое качество капитальное здание, вентилируемый фасад, или стены облицованы декоративным кирпичом, или керагранитом или металлизированным декор. панелями, внутренняя отделка – ГКЛ, ГВЛ, натур. материалы, винил, текстиль, стекло, венецианская штукатурка, автоматические системы вент. и кондиционирования, отопления, пластиковые трубопроводы, отополок, связь, контроль микроклимата, видеонаблюдение	1,32	2,05	1,65
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,41	2,18	1,76
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Премиум (Класс В)	Высокое качество: не все конструктивные и отделочные элементы здания класса Люкс (между Стандарт и Люкс)	1,11	1,53	1,30
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			1,16	1,60	1,36
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Стандарт (Класс С)	Капитальное здание, среднее качество отделки и оборудования, чаще всего, наружная отделка штукатуркой, керамогранитом, панелями, вентилируемый фасад, двойная и тройная остекление, штукатурка, покраска каф. красками, керам. плитка, качественный линолеум)			1,00
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях					1,00
Торговые здания и помещения в таких зданиях	Эконом (Класс D)	Капитальное здание. Фасады без облицовки, внутр. отделка: полы – безшовный линолеум или дощатые, стены – простая штукатурка, покраска, буфакен обои, кровля – рубероид, шифер	0,68	0,94	0,80
Офисные и другие общественные здания и помещения в таких зданиях			0,69	0,96	0,81

Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью на 01.10

• налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statiel, на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,23	0,43	0,32
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,19	0,44	0,30
3	Складские помещения и здания	0,16	0,34	0,24
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,36	0,22

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2020 года

Итоги расчетов Statiel на основе рыночных данных за истекший квартал

	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем так состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном так состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	0,09	0,12	0,14
Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,14	0,17
Складские помещения и здания	0,10	0,13	0,15
Производственные помещения и здания	0,12	0,18	0,22

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон **коэффициент может быть согласованно принят в пределах:**

2. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города

В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости малых и крупных городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей).

Приложение №3: Копии документов оценщика

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

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

190000, Санкт-Петербург, Россия, пер. Гриневка, д. 5, оф. 101
www.cpa-russia.org phone/fax +7 (812) 334-69-02
info@cpa-russia.org

Выписка
из реестра саморегулируемой
организации оценщиков

от 30 ноября 2009 года №00270

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого
партнерства «Сообщество профессионалов оценки»
выдана по заявлению
Сапогова Андрея Федоровича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Сапогов Андрей Федорович
является членом Некоммерческого партнерства
«Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в
реестр оценщиков 20 ноября 2009 года
за регистрационным № 0236.

Директор  Т.В. Каткова


**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 002528-1 « 30 » января 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Сапогову Андрею Федоровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 30 » января 20 18 г. № 44

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 30 » января 20 21 г.

ИЗДАНИЕ: Москва, 2017 г. Формат: А4 (210х297 мм). Тираж: 100 экз. Цена: 100 руб. 100 экз. 10000 руб.