

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 5, литера «А»



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АйБи-Консалт»

125040, Москва, 3-я ул. Ямского поля, д. 28; т/ф: 780-72-70, 780-72-80

Утверждаю:
Генеральный директор ООО «АйБи-Консалт»

В.Г. Крайноченко

«14» октября 2013 г.

В соответствии с договором № Д20-09-13/05 от «02» октября 2013 года Оценщиками ООО «АйБи-Консалт» произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Ратибор».

Оценка проведена по состоянию на «02» октября 2013 года для целей залога.

Проверка правового положения объекта, а также аудиторская проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа представленной Заказчиком информации, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Основываясь на проведенных исследованиях и проделанных расчетах, Оценщики пришли к выводу, что:

Итоговая суммарная величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Ратибор» и находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.5, литера А, - определенная для целей залога, по состоянию на «02» октября 2013 года составляет, округленно, без учета НДС:

597 364 000 рублей РФ

(Пятьсот девяносто семь миллионов триста шестьдесят четыре тысячи рублей РФ),

в том числе:

Наименование объекта	Площадь объекта, кв.м	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Офисное здание (кадастровый № 78:34:4019:5:43)	5 674,6	572 922 000	676 047 960
Земельный участок (кадастровый № 78:34:4019:5)	3 577,0	24 442 000	24 442 000
Итого:		597 364 000	700 489 960

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	5
5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	7
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	11
9. МЕТОДОЛОГИЯ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	14
10. ПРОВЕДЕННЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ	15
11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
12. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	29
14. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	31
14.1. Подходы, используемые при оценке рыночной стоимости объекта оценки	31
14.2. Обоснование применимости сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.....	31
14.3. Обоснование применимости доходного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.....	32
14.4. Обоснование применимости затратного подхода к оценке рыночной стоимости объекта оценки.....	32
15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	34
16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	46
16.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА.....	47
16.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	53
16.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	56
17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	57
18. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ	59
19. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	60
20. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	61

ПРИЛОЖЕНИЯ 62

1. ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Табл. 1

Основание для проведения оценки	Договор № Д20-09-13/05 от «02» октября 2013 года.
Порядковый номер отчета	№ 2164 10/13 1
Дата осмотра Объекта оценки	Без осмотра
Дата составления отчета	14 октября 2013 года

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 2 Заключение о величине стоимости

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Здание общей площадью 5 674,6 кв.м, расположенное на земельном участке общей площадью 3 577 кв.м по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ушаковская, д.5А.		
Местонахождение	г. Санкт-Петербург, ул. Ушаковская, д.5А.		
Результаты оценки			
Наименование объекта	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Экспертные веса для недвижимого имущества	0	0,5	0,5
Рыночная стоимость улучшений, руб.	Не применялся	563 687 000	582 157 000
Взвешенное значение рыночной стоимости улучшений земельного участка, руб.	572 922 000		
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	не применялся	не применялся	24 442 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	597 364 000		

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 3 Определение задания на оценку

Объект оценки	Здание общей площадью 5 674,6 кв.м, расположенное на земельном участке общей площадью 3 577 кв.м по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ушаковская, д.5А.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки может быть использован для совершения залоговой сделки
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	«02» октября 2013 г.
Срок проведения оценки	с «02» октября по «11» октября 2013 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка, приведены в разделе 6 настоящего отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Табл. 4 Сведения о заказчике и оценщике

Заказчик	ООО «Ратибор» Место нахождения: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д.5, лит. А Почтовый адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д.5, лит. А ИНН 7814386050 КПП 781401001 р/с 40702810855000000040 в СЕВЕРО-ЗАПАДНОМ БАНКЕ ОАО «СБЕРБАНК РОССИИ», к/с 30101810500000000653, БИК 044030653 ОГРН 1077847613348 дата присвоения 01.10.2007 Тел./факс: (495)783-58-77
Исполнитель – организация, с которой Оценщики заключили трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АйБи - Консалт» Местонахождение: 127238, г. Москва, Дмитровское ш., д.46, корп.1 ИНН 7713194249 КПП 771301001 Банковские реквизиты: р/с 40702810200000007037 в Банке ЗЕНИТ (ОАО), г. Москва к/с 30101810000000000272 БИК 044525272 ОГРН 1027700422507 дата присвоения ОГРН 12.11.2002г. Полис страхования ответственности оценщика в ОСАО «ИНГОССТРАХ», № 433-061191/10 от 17.12.2010 года, и дополнительное соглашение к нему № 4 от 24.10.2011года. Срок действия полиса: с 01.01.2011 года по 31.12.2013 года.
Оценщики	Крайнюченко Владимир Геннадьевич – Действительный член Саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». (107078, Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1), включен в реестр оценщиков 18.12.2007г. за регистрационным № 01973, сертифицированный оценщик действующего предприятия (бизнеса), оценщик недвижимости, машин и оборудования, нематериальных активов и интеллектуальной собственности, диплом о п/п № 322297, выдан 08.12.2000г. свидетельство о повышении квалификации (с 16.11.06. по 29.11.06.) рег. № 423/2006, Сертифицированный европейский оценщик (TEGoVA, Recognised European Valuer), регистрационный номер сертификата REV-RUS/RSA/2014/5, выдан 01.06.2009г., действителен до 31.05.2014г. Сертификат РОО «Сертифицированный РОО оценщик бизнеса» от 15.06.2010г. действительный до 15.06.2015г. Гражданская ответственность Исполнителя застрахована в ОСАО «Ингосстрах» (полис № 433-069187/12 от 26 октября 2012г., срок действия с 02 ноября 2012г. по 01 ноября 2013г. Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей). Трудовой договор с ООО «АйБи-Консалт» №б/н от 01 января 2008 года. Стаж работы в оценочной деятельности – 14 лет. Вуколова Наталья Витальевна , член Саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (107078, Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1), включена в реестр оценщиков 03.02.2012г. за регистрационным № 007817. Диплом о п/п серии ПП №064480, дата выдачи «08» декабря 2000 г. Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах» (полис № 433-061565/11 от 02 ноября 2011 г., срок действия по 01 ноября 2012 г., полис № 433-069241/12 от 26 октября 2012г., срок действия с 02 ноября 2012г. по 01 ноября 2013г.). Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей).

	<p>Трудовой договор с ООО «АйБи-Консалт» №б/н от 22.02.2011г., №б/н от 03.02.2012г. Стаж работы в оценочной деятельности – 8 лет.</p> <p>Краев Игорь Владимирович, член Саморегулируемой организации оценщиков - Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (191104, г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д.46), включен в реестр оценщиков за регистрационным № 006842. Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОСАО «Ингосстрах» (полис № 433-056345/13 от 31 июля 2013 г., срок действия с 01 июля 2013 г. по 30 июня 2014 г.) Страховая сумма 1 000 000 (Один миллион рублей) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности – 6 лет.</p> <p>Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09 июля 2007 г. за № 0003, выписка Федеральной регистрационной службы из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков от 12 июля 2007г.</p>
--	---

5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

В разработке отчета принимали участие Оценщики ООО «АйБи – Консалт», действительные члены Российского Общества Оценщиков, имеющие сертификат Российского Общества Оценщиков.

Мы, специалисты-оценщики ООО «АйБи – Консалт», удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

✓ изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;

✓ сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий, и являются нашими персональными, профессиональными непредвзятыми суждениями и выводами;

✓ мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющемся предметом данного отчета, мы также не имеем заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

✓ наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

✓ задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;

✓ анализ информации, мнения и выводы, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, 255, 254, требованиям Стандартов и правил оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденным решением Совета РОО от 18 декабря 2009г., протокол №284;

✓ итоговая величина рыночной стоимости признается действительной на дату оценки.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Отчет представляет собой мнение Оценщиков в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Все процедуры по оценке выполнены со следующими основными допущениями и ограничительными условиями:

- ✓ В ходе проведения настоящей работы Оценщики не проводили проверки и, соответственно, не несут ответственности по юридическим аспектам оцениваемого имущества, включая титул и наличие закладных. Подразумевается, что в отношении оцениваемого имущества не существует ограничений, сервитутов или каких-либо иных видов обременения.
- ✓ В настоящем отчете, под Объектом оценки, подразумеваются права на данный Объект оценки.
- ✓ Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по проведению оценки и/или подготовке отчета.
- ✓ Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- ✓ К отчету подложены копии предоставленных Заказчиком документов, подписанные и заверенные Заказчиком документы находятся в архиве Исполнителя.
- ✓ Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав на объект оценки. Права на объект оценки считаются достоверными, оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.
- ✓ Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта), влияющих на оценку, на состояние собственности, Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- ✓ Подразумевается, что для Объекта оценки, имеются, могут быть безотлагательно получены или возобновлены все лицензии, ордера или разрешения федеральных, или местных законодательных, или исполнительных органов власти, или частных предприятий, или организаций, необходимые для подтверждения возможности таких видов использования данного объекта, на которых базируется отчет.
- ✓ Подразумевается компетентное и эффективное управление имуществом.
- ✓ Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и

- иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;
- ✓ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете;
 - ✓ Оценка была произведена только для указанных целей. Настоящий отчет действителен только в полном объеме и только для вышеуказанной цели, любое использование отчета либо отдельных его частей для иных целей не отражает точку зрения Оценщиков.
 - ✓ Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть распространены среди общественности, в средствах массовой информации, сфере продаж или в других сферах для публичного ознакомления без предварительного письменного разрешения Оценщиков.
 - ✓ Заключение о величине рыночной стоимости действительно только для оцениваемого объекта. Все промежуточные расчетные данные, полученные в процессе оценки, не могут быть использованы вне рамок настоящего отчета.
 - ✓ Оценщики не могут разглашать содержание настоящего отчета в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
 - ✓ В соответствии с ГК РФ, ч. II, ст.552 «По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка».
 - ✓ Результаты расчетов округлялись до тысяч рублей.

При определении вероятной величины рыночной стоимости Объекта оценки Оценщики исходили из следующего:

- ✓ документы, представленные Заказчиком, являются подлинными;
- ✓ право собственности или иные права на Объект оценки оформлены надлежащим образом и отражены в соответствующих документах;
- ✓ у сторон предшествующих сделок с Объектом оценки (участников цепочки по отчуждению объекта) нет оснований для признания сделок недействительными.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Основными документами при проведении настоящей оценки являлись:

✓ Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

✓ Федеральные стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256, 255, 254.

✓ Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 18 декабря 2009г., протокол №284 (далее по тексту: «Стандарты ООО РОО»).

В вышеуказанных стандартах даны основные определения видов стоимости объекта оценки, подходов к оценке, методов оценки, позволяющие Заказчику и Оценщикам достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

Настоящая работа выполняется в соответствии с требованиями, предъявляемыми к проведению оценки, и приведенными в вышеуказанных стандартах оценки.

8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Информация, представленная в данном разделе и используемая в процессе оценки, позволяет Заказчику и Оценщикам достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО №1).

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (ФСО №1).

Рыночная стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на 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 (ФСО №2).

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие *виды стоимости объекта оценки*, отличные от рыночной:

- а) инвестиционная стоимость;
- б) ликвидационная стоимость;
- в) кадастровая стоимость (ФСО №2).

При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется Оценщиками, в частности, для целей налогообложения (ФСО №2).

Затраты являются денежным выражением величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо ценой, уплаченной покупателем за объект оценки (ФСО №1).

Затраты воспроизводства – затраты создания возможной копии существующего сооружения с использованием того же строительного проекта и аналогичных строительных материалов. (Стандарты ООО РОО).

Расчетная величина *затрат замещения* предусматривает строительство сооружения с сопоставимой полезностью, с применением конструкций и материалов, используемых на рынке в настоящее время. (В некоторых государствах для описания

объекта, затраты на который рассчитаны на основе замещения, используется термин *современный эквивалентный актив*) (Стандарты ООО РОО)

Подходы к оценке:

- **затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;
- **сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;
- **доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО №1).

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Срок экспозиции объекта оценки – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО №1).

Событие – один из видов юридических фактов, с которыми Закон связывает возникновение, изменение и прекращение правоотношений. Естественные, природные явления, протекающие помимо воли людей (наводнения, землетрясение, рождение, смерть и т.п.) (Российская юридическая энциклопедия. - М: Издательский дом ИНФРА-М, 1999.-X, 1110 с.)

Событиями принято называть фактические обстоятельства, не зависящие от воли человека (рождение и смерть граждан, военные действия, стихийные явления). (Комментарий к Гражданскому Кодексу РФ части первой. Руководитель авторского коллектива и ответственный редактор доктор юридических наук, профессор О.Н.Садилов. –М: Юридическая фирма Контракт; ИНФРА. М, 1997 – XXII, 778с.)

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО №1).

Наиболее эффективное использование - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО №1).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ГК РФ, ч.1, ст. 130, в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 213-ФЗ).

Недвижимое имущество включает в себя все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом

имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, соответствующим документом) отдельно от самой физической недвижимости. Поэтому недвижимое имущество не является физическим понятием. (Стандарты ООО РОО).

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

Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения Оценщиками при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных Оценщиками допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки (ФСО №1).

Информация (глоссарий), представленная в данном разделе и используемая в процессе оценки, позволяет Заказчику и Оценщикам достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

9. МЕТОДОЛОГИЯ И ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной задачи с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о величине определяемой стоимости.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, а также Стандартами ООО РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- доходного подхода;
- затратного подхода;
- сравнительного подхода.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах;

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

После получения результатов оценки по каждому из применяемых подходов осуществляется согласование результатов, и рассчитывается итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

Определение стоимости объекта оценки связано со сбором и анализом информации, необходимой для проведения оценки. При этом информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Последовательность проведения оценки осуществлялась в соответствии с требованиями к проведению оценки, изложенными в Федеральном стандарте оценки №1 (ФСО №1), утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, и включала в себя следующие этапы:

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

10. ПРОВЕДЕННЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

При выполнении настоящей работы был проведен ряд исследований и собрана следующая информация:

- ✓ На этапе сбора исходных данных Оценщиками была проведена работа по сбору детальной информации об основных характеристиках оцениваемого объекта.
- ✓ По всем объектам недвижимого имущества была собрана информация о характере конструктивных решений, объемно–планировочным показателям, годе ввода в эксплуатацию, состоянии отделочных улучшений, наличии инженерных коммуникаций.
- ✓ Проанализирована информация о степени технического обустройства, удобства коммерческого использования.
- ✓ Проведена работа по сбору информации и осуществлен анализ полученных данных по аренде, продаже и данным публичных ofert нежилых зданий и земельных участков из следующих источников: компании «ПЕТЕРЛЭНД», (812) 600-99-29, www.peterland.info; интернет-издание «Бюллетень Недвижимости», www.bn.ru; интернет-издание «Restate.ru», www.restate.ru и др.

При определении рыночной стоимости объекта оценки специалисты ООО «АйБи-Консалт» руководствовались следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс РФ;
- Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- ФСО №1, №2, №3, утв. приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, № 255, № 254;
- Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 18 декабря 2009г., протокол №284.

Источники информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки приведены в разделе 20 данного Отчета.

11. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является офисное здание, общей площадью 5 674,6 кв.м, находящееся на земельном участке, площадью 3 577 кв., расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.5., лит. А:

- Земельный участок (площадь 3 577 кв.м, кадастровый номер 78:34:4019:5).
- Офисное здание (площадь 5 674,6 кв.м, кадастровый номер 78:34:4019:5:43).

Местоположение объекта оценки

Объект оценки находится на Ушаковской набережной в Приморском районе г. Санкт-Петербурга.

Приморский район располагается на северо-западе города, южная его граница выходит к Невской губе Финского залива. С запада к Приморскому примыкает территория Курортного района, на севере он граничит с Ленинградской областью, на востоке – с Выборгским районом. В состав Приморского района входят поселки Каменка, Лахта, Ольгино и Лисий Нос. Площадь района 109,87 кв. км, население составляет около 540 тысяч человек.

Благодаря своему географическому положению эта административная единица занимает особое место в структуре Петербурга и является своего рода буферной полосой между центральной урбанизированной частью города и курортной зоной. По территории района проходит трасса, соединяющая Северную столицу с Финляндией.

Приморский район – один из самых молодых и больших районов Петербурга. Он был образован в 1963 году, тогда в него вошли все его современные части, кроме Лахты, Ольгино, Лисьего Носа, Каменки. Территории этих поселков были включены в состав района в 1977–1980 годах.

В районе активно развивается промышленность. Здесь расположена сложившаяся еще с довоенных времен промышленная зона «Чернореченская» и созданные в последнее время промзоны «Северо-Западная», «Коломяги», «Конная Лахта», «Горская». К крупным производствам относятся завод «Метробетон», завод ЖБИ, КПО «Электромашина», Оптико-механическое объединение (ЛОМО). На территории Приморского района располагается несколько крупных предприятий со 100%-ным иностранным капиталом – кондитерская фабрика «Чупа-Чупс Рус», табачная фабрика ЗАО «Бритиш Американ Тобакко-СПб» и др. Недавно ряды промышленных организаций района пополнились двумя производствами – ЗАО «Первая мебельная фабрика» и ЗАО «Первая бисквитная фабрика «Золотой ключик».

Масштабное строительство жилья здесь началось в 1970–80-е годы и продолжается до сих пор. Поэтому в составе жилищного фонда Приморского района преобладают современные дома, что делает его весьма популярным у покупателей квартир.

Неплохо развита социальная инфраструктура района. Всего на его территории расположено свыше 130 школ и детских садов, множество медицинских учреждений.

В целом район считается экологически благополучным – в его границах немало крупных зеленых зон: Удельный парк, парк 300-летия Петербурга, Новоорловский лесопарк, Юнтоловская лесная дача и др. Доля зеленых насаждений в общей площади района составляет 23,9%.

Один из серьезных недостатков Приморского района – проблема транспортной доступности. На его территории действуют четыре станции метрополитена – «Старая Деревня», «Черная речка», «Пионерская», «Комendantский проспект». Однако все они в южной и центральной частях района. В северную же его часть можно попасть лишь с помощью наземного транспорта (в том числе по железной дороге). Через Приморский

район проходят две железнодорожные линии – Сестрорецкое направление (станции Лахта, Ольгино) и Выборгское направление (станции Удельная, Озерки, Шувалово).

Владельцам личных автомобилей повезло еще меньше. Они испытывают неудобства на переездах через железнодорожные пути, а интенсивное движение грузового и легкового автотранспорта по Приморскому проспекту в часы пик является причиной длительных пробок у Ушаковского моста.

Транспортную проблему не удалось решить даже после строительства в 2000 году Ушаковской развязки, которая соединила виадуком Приморский проспект и Ушаковскую набережную Большой Невки. Это позволило развести потоки машин, идущих по Приморскому и Каменноостровскому проспектам, но только отчасти уменьшило интенсивность движения автотранспорта по Приморскому проспекту.

Приморский район является лидером по количеству торговых площадей среди районов Петербурга. Здесь располагается 22 крупных торговых объекта. Практически все розничные торговые сети, действующие на рынке Северной столицы, открыли в Приморском свои точки. Так, на Коломяжском проспекте работают «Сезон» и «Карусель». Еще одна «Карусель» располагается на улице Савушкина. Там же есть гипермаркет «Лента». На Комендантском проспекте находятся магазины METRO и «Максидом». В районе два гипермаркета «О'Кей» – на Богатырском проспекте и на Приморском шоссе. К услугам горожан два мебельных гиганта – «Мебель Сити» на Мебельной улице, «Грейт» на улице Савушкина. В поселке Лахта располагаются два гипермаркета строительной сети «ОБИ», в Ольгино – гипермаркет товаров для ремонта и садоводства «Гарден-Сити».

В районе находятся шесть торговых комплексов: Miller Center на Комендантском проспекте, «Аэродром» на проспекте Испытателей, «Долгоозерный» на улице Ильюшина, «Иридиум» (он же – первая очередь торгового комплекса «Сити Молл») на Коломяжском проспекте, «Подсолнух» на улице Савушкина и «Интериио» на Богатырском проспекте. Шесть крупных торговых объектов в Приморском районе имеют в своем составе и развлекательную часть. Это «Гулливвер» на Торфяной дороге, «Меркурий» и «Атлантик Сити» на улице Савушкина, «Удельный парк» на Коломяжском проспекте, «Променад» на Комендантской площади, а также «Континент» на Байконурской улице.

По данным компании Vesar Commercial Property SPb в Приморском районе на сегодняшний день действует около 25 объектов, предлагающих аренду офисных площадей классов «В» и «С». Более половины из них принадлежат к разряду высококачественных (бизнес-центры класса «В»). К крупным деловым центрам класса «В», располагающимся в районе, относятся «Приморский» на Липовой аллее, «Акватория» на Выборгской набережной, «Норд-Хаус» на Коломяжском проспекте, «Лахта» на улице Оптиков, «Прогресс-Сити» на набережной Черной речки и «Ильич Плюс» на Белоостровской улице.

Источник: материалы интернет-ресурса «Бюллетень недвижимости» (<http://www.bn.ru/>).

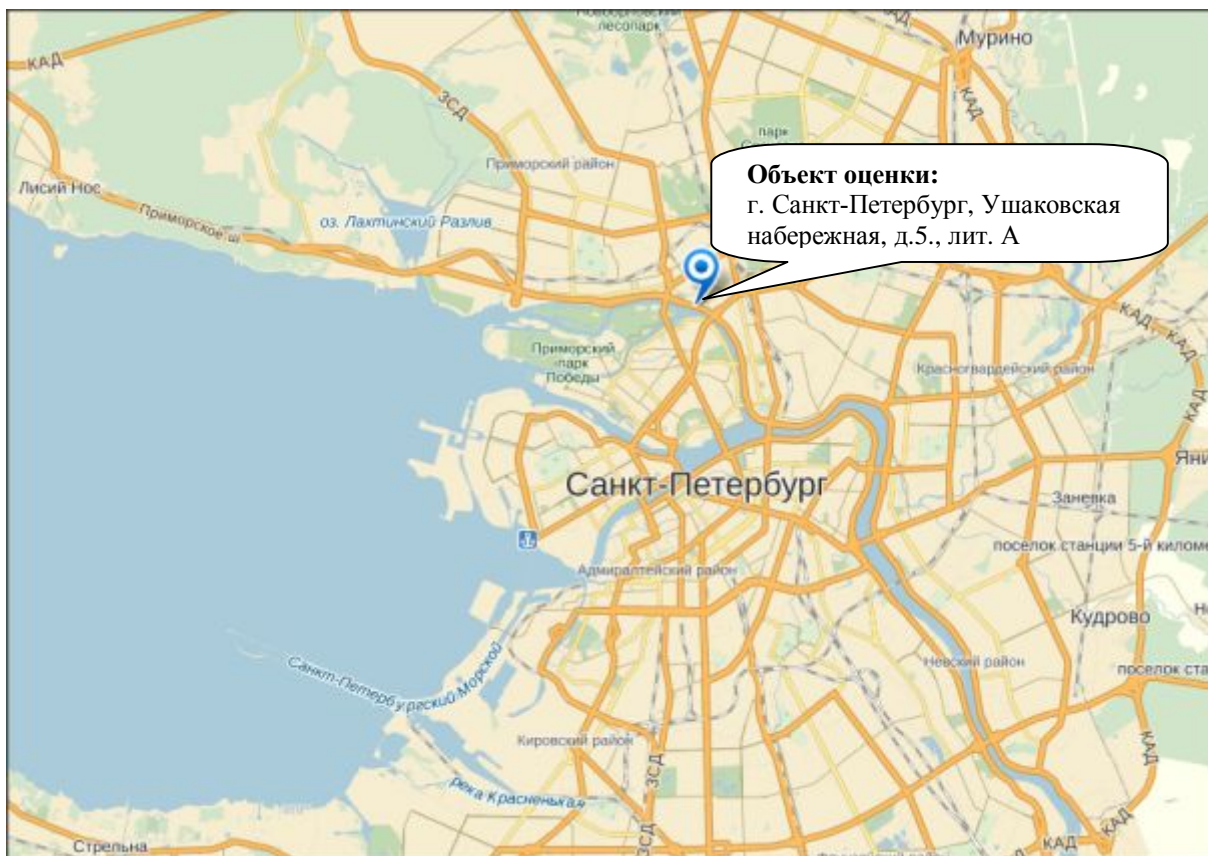


Рис. 1 Объект оценки на карте г. Санкт-Петербург

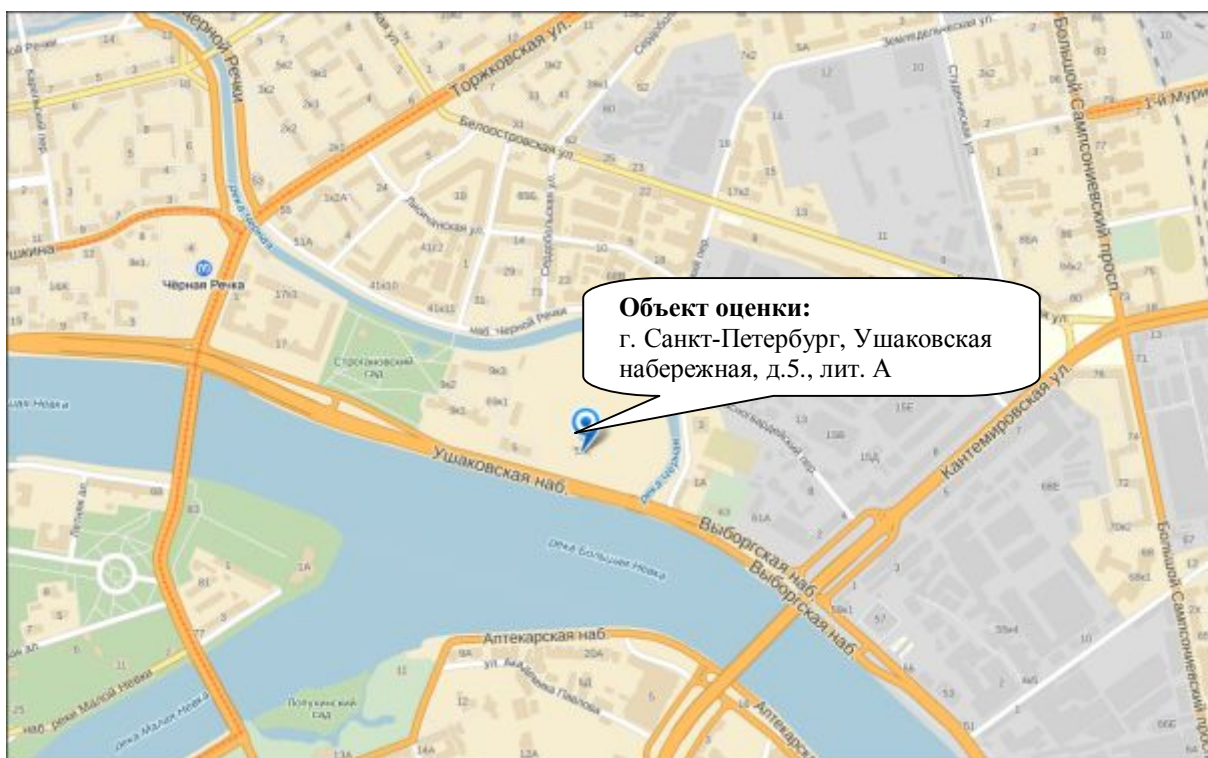


Рис. 2 Объект оценки на карте г. Санкт-Петербург

Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является бизнес-центр класса «В+»¹, расположенный на земельном участке, общей площадью 3 577 кв. м. Участок имеет сложную конфигурацию. Основные количественные и качественные характеристики рассматриваемых объектов недвижимости приведены в Табл. 5 - Табл. 6.

Табл. 5 Описание оцениваемого объекта – земельный участок площадью 3 577 кв. м

Местонахождение объекта оценки	
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д.5, лит. «А»
Местоположение	Приморский район
Категория прав на земельный участок	Право собственности согласно Свидетельству 78-АГ № 370079 от 14.04.2008
Основные параметры Объекта оценки	
Наименование Объекта оценки	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Участок предоставлен для размещения административно-управленческих и общественных объектов
Площадь, кв.м	3 577
Кадастровый номер	78:34:4019:5
Удельный показатель кадастровой стоимости земли, руб./кв.м	9 973,00
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	35 673 421,00
Балансовая стоимость земельного участка на 30.06.2013, руб.	90 007 500,00
Инженерное оборудование и благоустройство	Централизованное водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение от сетей.
Существующие ограничения (обременения) права	Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов (1 305 кв.м). Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (весь участок).

Источник: данные Заказчика и КЗРиЗ Санкт-Петербурга (www.kzr.spb.ru).

Следует отметить, что перечисленные обременения являются типичными для аналогичных объектов.

Офисное здание представляет собой бизнес-центр класса «В+». В помещениях выполнен ремонт по западным стандартам.

Табл. 6 Описание оцениваемого объекта – офисное здание, площадью 5 674,6 кв.м

Общая площадь оцениваемых помещений, кв.м	5 674,6
Арендопригодная площадь, кв.м	4 161,7
Категория прав на помещения	Право собственности согласно Свидетельству 78-АГ № 370078 от 14.04.2008
Функциональное назначение здания	Нежилое
Текущее использование здания	Офисные помещения
Местонахождение объекта	
Адрес Объекта оценки	г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д.5, лит. «А»
Район	Приморский

¹ <http://www.bn.ru/detail/bc/1826.html>

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 5, литера «А»

Расположение здания	1 линия домов
Ближайшая станция метро	Ст.м. «Черная речка» (750 м)
Окружающая застройка	Административная застройка, общественные организации и учреждения, кафе, магазины, школа, производственные предприятия
Общая характеристика здания	
Охранный статус здания	нет
Год постройки здания/кап. ремонта	1956 / н.д.
Этажность здания	1-5 этаж
Подземная часть	Подвал
Общая площадь здания, кв.м	5674,6
Площадь застройки, кв.м	н/д
Строительный объем здания, куб.м	н/д
Конструктивные характеристика здания	
Фундамент	Сборный ж/б
Наружные ограждающие конструкции	Кирпичные. Вентилируемый фасад.
Кровля	н/д
Перегородки	Кирпичные
Наличие парковки	Наземная и подземная
Наличие отдельного входа	Центральный вход с фасада здания
Охрана помещения	Круглосуточная охрана
Инженерное оборудование помещения	
Холодное и горячее водоснабжение	Центральная система холодного и горячего водоснабжения
Теплоснабжение	Центральное
Канализация	Имеется
Электроснабжение	Имеется
Вентиляция и кондиционирование	В ряде помещений установлены системы кондиционирования
Обеспечение телекоммуникациями	Оптико-волоконные телекоммуникации, выделенные линии Интернет
Пожарная безопасность	Система аварийного оповещения в случае пожара, система пожарной сигнализации, современная система пожаротушения
Система видеонаблюдения	Имеется
Лифты в здании	Имеются
Сигнализация	Имеется
Бухгалтерские данные	
Балансовая стоимость объекта на 30.06.2013, руб.	42 179 487,00
Обременения	
Аренда. Зарегистрировано 78-01-24/2004-672.1 11.02.2004	
Аренда. Зарегистрировано 78-01-24/2004-675.1 11.02.2004	
Аренда. Зарегистрировано 78-01-24/2004-673.1 11.02.2004	
Аренда. Зарегистрировано 78-01-24/2004-674.1 11.02.2004	
Аренда. Зарегистрировано 78-01-303/2004-669.2 11.04.2005	
Аренда. Зарегистрировано 78-78-01/0434/2007-035 11.08.2007	

Источник: данные Заказчика, результаты визуального осмотра объекта.

Состав оцениваемых прав

Под **правом собственности** в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается осуществление собственником следующего комплекса прав:

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

отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

- Владение, пользование и распоряжение землей, другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Оцениваемые права: оценка проводилась в отношении прав собственности ООО «Ратибор» на объекты недвижимого имущества, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д.5, лит. «А».

Состав оцениваемых прав приведен в Табл. 7 настоящего отчета.

Табл. 7 Состав оцениваемых прав

Объект права	Адрес объекта	Вид права	Субъект права	Подтверждающий документ	Обременения
Земельный участок, площадью, 3 577 кв.м	г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., д.5, лит. «А»	собственность	ООО «Ратибор»	Свидетельство о государственной регистрации права серии 78-АГ № 370078 от 14.04.2008г.	Перечень обременений указан в Табл. 5
Офисное здание, площадью 5 674,6 кв.м	г. Санкт-Петербург, ул. Салова, д. 35, литера «А»	собственность	ООО «Ратибор»	Свидетельство о государственной регистрации права серии 78-АГ № 370079 от 14.04.2008г.	Перечень обременений указан в Табл. 6

Источник: данные Заказчика.

12. ОБЗОР РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Обзор рынка составлен по материалам информационно-аналитического бюллетеня рынка недвижимости RWAY и Интернет-ресурсам: www.joneslanglasalle.ru; www.knightfrank.ru; www.estimation.ru; www.naibecar.ru и др.

Классификация офисных помещений

Класс «А»:

Принятое название: Бизнес-центры;

Характеристика зданий: Современные высокие здания с отделкой современными засадными системами и современным остеклением;

Возраст здания: Новое строительство;

Расположение: Первокласное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом и транспортным сообщением;

Транспортная доступность: Местоположение здания в 5-15 минутах ходьбы от ближайшей станции метро или должным образом организованный бесплатный автобус/маршрутное такси от здания до метро;

Конструктивные решения: Монолитно-каркасное, метало-каркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии);

Вход в здание: Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ (турникеты, магнитные карты);

Планировочные решения: Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами;

Архитектура и отделка: Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление;

Инженерия: Высококачественная, зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха (как правило, осуществляется при помощи четырехтрубных фэнкойлов). Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания);

Лифт: Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок;

Обеспеченность коммуникациями: Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление;

Инфраструктура и сервис: Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации (не менее двух независимых качественных провайдеров), конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха;

Паркинг: Достаточное количество машиномест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений;

Управление зданием: Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, в т.ч.

круглосуточная охрана, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации

Класс «В»:

Принятое название: Бизнес-центры, офисные здания;

Характеристика зданий: Специальные новые офисные здания, не претендующие на звание бизнес-центра, но отвечающие стандартам западного офиса, а также реконструированные и переоборудованные старинные особняки;

Возраст здания: Бизнес-центры после 5-7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки;

Расположение: Удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд

Транспортная доступность: Местоположение здания в 15-20 минутах ходьбы от ближайшей станции метро;

Конструктивные решения: Монолитно-каркасные, металло-каркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков;

Вход в здание: Эффективно организованная зона ресепшн, соответствующая размерам здания и обеспечивающая удобный доступ (турникеты, магнитные карты);

Планировочные решения: Достаточно эффективные поэтажные планы;

Архитектура и отделка: Несоответствие некоторым требованиям к классу А (в связи с моральным устареванием объекта). Ремонт, соответствующий западным стандартам;

Инженерия: Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания);

Лифт: Современные высококачественные скоростные лифты ведущих международных марок;

Обеспеченность коммуникациями: Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, канализация, отопление;

Инфраструктура и сервис: Менее широкий спектр услуг;

Паркинг: Парковка, обеспечивающая достаточное количество машиномест (не менее одного м/м на 100 кв.м офисных помещений);

Управление зданием: Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатацию здания. Круглосуточная охрана.

Класс «С»:

Принятое название: Офисные здания, административные здания;

Характеристика зданий: Офисные здания, помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах, приспособленные под офисы, офисы на территории бывших заводов;

Возраст здания: Устаревшие офисные здания (более 10 лет), реконструированные здания иного назначения;

Расположение: Требования не предъявляются;

Транспортная доступность: Требования не предъявляются;

Конструктивные решения: Возможность установки подвесных потолков;

Вход в здание: Доступ к помещениям через центральный вход в здание, обеспеченный охраной (пропускная система, ограничение допуска в здание по времени);

Планировочные решения: Достаточно эффективные поэтажные планы;

Архитектура и отделка: Требования к архитектуре не предъявляются. В помещениях проведен косметический ремонт;

Инженерия: Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха в помещениях.

Ситуация на рынке

В первые 6 месяцев 2013 г. на рынке офисной недвижимости наблюдалась развитие ситуации, когда ожидания арендаторов не совпадали с финансовыми планам девелоперов.

Картина заключенных сделок отражала достаточно консервативное отношение арендаторов к выбору помещений: большинство договоров аренды было заключено по объектам, где ставки находились на нижней границе диапазона в своем сегменте. При этом в бизнес-центрах с высоким уровнем запрашиваемых ставок аренды сделки были единичны.

Следует отметить, что новые объекты, ожидаемые к выходу на рынок, значительно расширят предложение, предоставляя нашим клиентам отличные возможности для выбора. Вследствие этого удержание ставок на уровне выше среднего смогут себе позволить лишь объекты с высокой текущей заполняемостью. Новые объекты на рынке попадут в ситуацию нарастающей конкуренции. В случае, если это приведет к тому, что потенциальным арендаторам будут предлагаться льготные коммерческие условия и при этом будут соблюдены интересы обеих заинтересованных сторон, ситуация в конечном итоге сбалансируется и оздоровит рынок.

Прирост предложения качественной офисной недвижимости за первое полугодие 2013 г. составил 2%, рынок пополнился 5 офисными зданиями суммарной арендуемой площадью 31,6 тыс. кв.м. Однако 2 офисных здания совокупной площадью 7,2 тыс. кв.м выставлены на продажу и не предлагаются на рынке аренды. Таким образом, за первые шесть месяцев текущего года официально были введены в эксплуатацию бизнес-центры «МегаПарк», «Преображенский», а также «Великан парк», офисные площади которого уже заполнены арендаторами.

До конца 2013 г. ожидается существенное увеличение предложения на рынке качественной офисной недвижимости: заявлено к вводу в эксплуатацию 285 тыс. кв.м. Основной объем нового предложения сосредоточен в деловых районах «Московский проспект» и «Видовые набережные» – более 80 тыс. кв.м в каждом. С учетом нового предложения общий объем качественных офисных площадей на рынке в конце 2013 г. превысит 2 млн кв.м

В течение первого полугодия 2013 г. на рынке наблюдалось снижение спроса на офисные объекты, вследствие завышенных ожиданий собственников относительно ставок аренды, что особенно проявилось в сегменте офисных центров класса А с длительным сроком экспозиции на рынке. Это повлекло за собой замедление темпов поглощения на рынке аренды и увеличение доли вакантных площадей в бизнес-центрах.

Значительное увеличение доли вакантных площадей в офисных зданиях класса А связано с выходом на рынок новых объектов со ставкой аренды, превосходящей ожидания потенциальных арендаторов. Среди факторов, оказывающих негативное влияние на выбор офисного помещения в новых бизнес-центрах класса А,

потенциальные арендаторы наиболее часто называют высокую ставку аренды и отсутствие точных сроков готовности объекта.

Стоит отметить, что по итогам первого полугодия отмечено перераспределение предложения офисных площадей класса «В» в районы, отдаленные от центра города.

Общий объем поглощения офисных площадей за первое полугодие 2013 г. составил 38 тыс. кв.м, что в 2,2 раза меньше показателя за первое полугодие 2012 г.

Средневзвешенная ставка аренды на вакантные офисные помещения класса А на конец первого полугодия 2013 г. составила 497 \$/кв.м/год (включая операционные расходы и не включая НДС), в классе В – 345 \$/кв.м/год (включая операционные расходы и не включая НДС).

Средние запрашиваемые арендные ставки на офисные объекты класса А по итогам первого полугодия 2013 г. в рублевом исчислении показали рост 6% в сравнении с показателем конца 2012 г. В долларовом исчислении номинального роста ставки аренды не произошло, что связано с волатильностью курса валюты.

В течение первого полугодия 2013 г. наблюдалось плавное снижение средней ставки аренды на вакантные площади в бизнес-центрах класса В: в рублевом исчислении ставка снизилась на 4%, в долларовом исчислении – на 9% в сравнении с показателем конца 2012 г.

Снижение средней ставки связано с преобладанием предлагаемых в аренду офисных площадей в бизнес-центрах, расположенных в периферийных районах Санкт-Петербурга, по ставке ниже среднерыночной. Данная тенденция связана с тем, что в центральной части города ликвидные помещения в бизнес-центрах класса В являются дефицитными и быстро уходят с рынка.

В целом до конца года ожидается значительный объем ввода новых офисных площадей – 285 тыс. кв.м, причем 65% нового предложения составят офисные объекты класса А. Таким образом, суммарная арендуемая площадь офисных площадей немного превысит показатель в 2 млн. кв.м.

Возможно снижение ставок аренды на офисные помещения класса А в условиях нарастающей конкуренции либо снижение темпов поглощения на рынке.

Тенденции рынка бизнес-центров

- Прирост предложения на рынке качественной офисной недвижимости по итогам первого полугодия 2013 г. составил 2% – 31,6 тыс. кв.м.
- Объем поглощения за первое полугодие 2013 г. составил 38 тыс. м², что является рекордно низким показателем за последние 3 года.
- Средние запрашиваемые арендные ставки в классе А в рублевом эквиваленте выросли с конца 2012 г., однако в долларовом исчислении не демонстрируют серьезных изменений.
- Отмечается снижение средней арендной ставки в бизнес-центрах класса В вследствие «вымывания» с рынка ликвидного предложения в центральной части города и перераспределения предложения в периферийные районы города.

ОБЗОР РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Обзор рынка составлен по материалам еженедельной газеты «Недвижимость и строительство Петербурга», № 14(751) от 08-04-2013г.

Первичный рынок участков под застройку в Петербурге исчез в 2012 году. Девелоперы, которые не успели сформировать земельный банк с запасом, уже

ощущают дефицит площадок. Варианты от частных собственников слабо удовлетворяют их запросам.

Нешуточная борьба, которая развернулась на последних торгах Фонда имущества между компаниями «Норманн» и «РосСтройИнвест» за участок 2,14 га на пр. Маршала Блюхера, демонстрирует высокий спрос на пятна под многоквартирную жилую застройку. При этом, по данным Управления Росреестра по СПб, в 2012^м активность на земельном рынке немного снизилась: общее число сделок с участками уменьшилось почти на 10%, если сравнивать с 2011^м.

Причин дефицита участков несколько. Первая, по мнению экспертов, состоит в том, что крупные игроки успели запасти площадки на 5–10 лет вперед и пока не испытывают трудностей. Например, земельный банк компании «Главстрой-СПб» составляет около 700 га (на 6 млн кв.м застройки). В распоряжении ГК «Балтрос» — порядка 650 га на территории города и области. Портфель участков «ЮИТ Санкт-Петербург» позволяет построить 1 млн кв.м недвижимости. По данным Комитета по строительству, совокупный объем жилья, который можно возвести на наделах, принадлежащих застройщикам на праве собственности или аренды, составляет 40–45 млн кв. м.

Вторая причина в том, что предложение не соответствует потребностям потенциальных покупателей. «На вторичном рынке девелоперы перепродают участки другим застройщикам в частном порядке. Через Российский аукционный дом (РАД) также реализуются наделы частных собственников и имущество, заложенное банкам, — поясняет Екатерина Марковец, директор по инвестициям и консалтингу компании London Real Invest. — Но сделок немного, и, как правило, информация о них закрыта. Под жилищное строительство наиболее востребованы небольшие пятна в черте города — инженерно подготовленные и с разрешением на проектирование. Такое предложение ограничено. В последнее время активно заключаются сделки по перепродаже и субаренде участков на окраинах города и в пограничных районах Ленинградской области — в рамках стартовавших проектов комплексного освоения территорий. В центре внимания Красносельский район, Кудрово, Новое Девяткино».

Опасения застройщиков объяснимы, если учесть, что в Петербурге утверждены 54 проекта КОТ (комплексное освоение территорий). Обязательства города по финансированию инфраструктуры для этих строек уже превышают 1 млрд руб. По другим территориям администрация стремится переложить эти расходы на инвесторов.

Тем не менее в 2012^м именно под жилищные проекты участки приобретались наиболее активно. По оценке экспертов Российского аукционного дома, их доля составила около 80% в общем объеме сделок.

Самой крупной оказалась покупка ГК «Эталон» 38 га на углу Московского проспекта и набережной Обводного канала — под жилой комплекс комфорт-класса площадью 680 000 кв. м. По данным участников рынка, сделка имела как денежную, так и натуральную составляющую (расчет площадями в будущем проекте).

В 2013^м дисбаланс спроса и предложения на рынке земли сохраняется. Как обычно, в такой ситуации цены на участки варьируются очень сильно. По данным УК «Магистр», стоимость пятен под многоэтажное жилищное строительство в центральных районах достигает 230 000 руб. за «квадрат», на окраинах — 60 000 руб.

В пригородах квадратный метр можно приобрести до 25 000 руб. Причем пиковые значения выпадают даже из самых широких диапазонов. Так, в 2012^м, по оценке специалистов УК «Магистр», самая скромная сумма была зафиксирована в Девяткино — около 4000 руб./кв.м земли, а рекорд установлен на Петроградской стороне — 485 000 руб.

По мнению экспертов РАД, цена участков, впервые выставленных на реализацию, бывает завышена минимум на 20–30%. Как правило, собственники оценивают их исходя из стремления заработать определенную прибыль, а не из реальной рыночной ситуации. Если надел надолго зависает в листингах, продавцы обычно соглашаются уступить 5–15%. Самый невостребованный товар — земли сельхозназначения в Ленобласти. Объем предложения большой, и участки постепенно дешевеют.

Инвесторы, выбирая надел, прежде всего оценивают стоимость земли на квадратный метр улучшений. Анализ доступной информации о сделках 2012 года, проведенный специалистами РАД (Российский аукционный дом), показал, что в эконом-классе приемлемая нагрузка на 1 кв.м будущего жилья не превышает 6000 рублей, для проектов бизнес-класса за пределами центра — 10 000 рублей.

Для проектов бизнес-класса перспективны территории в историческом центре и в «сером» поясе, пока занятые промышленными предприятиями. Примерно 200 заводов занимают по совокупности около 5800 га, в том числе на набережных. Жилым комплексам в таких местах гарантирована высокая ликвидность.

466 га намывных территорий Васильевского острова и будущие 470 га намыва под Сестрорецком (если он, конечно, состоится) будут пользоваться ограниченным спросом из-за высокой себестоимости.

Для жилья эконом-класса на вторичном рынке в ближайшее время будут предлагаться территории в составе проектов КОТ, бывшие промышленные площадки в Калининском, Фрунзенском и Невском районах, а также сельхозугодья в черте населенных пунктов. Например, в Приморском районе собственники продают инвесторам земли бывшего совхоза «Пригородный».

Первый инвестиционный проект на его территории уже реализован ЗАО «ССМО «ЛенСпецСМУ» — это жилой комплекс «Юбилейный квартал». Компания ЗАО «СК «РосСтрой» начала застраивать северную часть Каменки. В 2012 году холдинг RBI приобрел здесь участок размером 15 га.

Однако со сменой категории земель могут возникнуть проблемы: 27 ноября 2012 года принята программа развития сельского хозяйства и регулирования рынка сельхозпродукции, сырья и продовольствия в Петербурге на 2013–2020 гг.

На вторичном рынке земли под общественно-деловую застройку информации о ценах и сделках крайне мало. Во втором полугодии 2012 года стало известно, что бывшие совладельцы «Ленты» приобрели четыре участка (от 5 до 15 га) под продуктовые гипермаркеты на Пулковском, Таллинском шоссе, Шафировском и Пискаревском проспектах. Вероятная стоимость наделов, по оценкам экспертов, составила 2200–2500 руб./кв.м.

По мнению специалистов, операции с участками под общественно-деловую застройку не очень активны из-за отсутствия вариантов с утвержденной градостроительной документацией. Сделки происходят, однако обычно договоры заключаются с отлагательными условиями. Покупатель выплачивает продавцу большую часть суммы или даже все деньги только после утверждения всех необходимых документов.

По данным Российского аукционного дома, землю предлагают не менее чем за 2000 руб./кв.м, а в отдельных случаях цена достигает 150 000 руб. за «квадрат». Дороже всего, естественно, центр. Однако свободные площадки в этой части города в открытую продажу поступают очень редко. До 60% предложений попадают в ценовую категорию до 8000 руб./кв.м. В I квартале 2013 года ценники изменились незначительно.

Аналитики УК «Магистр» обозначают такой диапазон: 1500–113□000 руб. за метр. Стоимость участков сельскохозяйственного назначения с возможностью перевода в другую категорию начинается с 350 руб./кв. □м.

Наибольшим спросом, по мнению экспертов РАД, пользуются участки до 2,5 га с полной инженерной подготовкой и согласованной градостроительной документацией.

Востребованы небольшие наделы под объекты торговли вблизи метро, торговых коридоров и сложившихся общественных зон. Для развития ритейла перспективны кварталы комплексной жилой застройки в Приморском, Красносельском и Невском районах, а также участки в зонах съездов с КАД.

Спрос на землю под строительство офисных зданий и гостиниц остается низким. Инвесторы предпочитают приобретать или завершённые объекты, или готовые на 80–90%. NAI Весар отмечает возвращение интереса к складской недвижимости.

13. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Под наиболее эффективным использованием (далее по тексту – НЭИ) имущества понимается «наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости» (МСО).

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (Стандарты ООО РОО).

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как улучшенного.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны быть отремонтированы до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

По нашему мнению, рассматривать варианты использования земельного участка как свободного нецелесообразно, так как затраты на снос существующих улучшений для создания новых делают реализацию этих вариантов экономически неэффективными.

Поэтому был проведен анализ наиболее эффективного использования земельного участка с улучшениями.

Наиболее эффективное использование земельного участка как улучшенного

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Критерий физической возможности

- Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий юридической разрешенности

- Законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической целесообразности

- Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта оценки сопоставляются по критериям экономической эффективности. Наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

На рассматриваемом земельном участке находится современное действующее офисное здание класса «В+», находящиеся в отличном состоянии. Принимая во внимание описанные выше критерии, можно констатировать, что текущее

использование земельного участка является законодательно разрешенным, физически осуществимым.

В отличие от варианта застройки свободного земельного участка, вариант использования рассматриваемого земельного участка с учетом существующей застройки имеет преимущество, т.к. не требует больших капиталовложений для получения дохода от использования единого объекта недвижимости (застроенного земельного участка).

Таким образом, учитывая цель настоящей оценки, а также, исходя из технико-экономических характеристик объекта оценки и его местоположения, Оценщики пришли к выводу, что физически возможным, законодательно разрешенным и наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого имущества на дату проведения оценки является его текущее использование, т.е. в качестве офисных площадей.

14. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

14.1. ПОДХОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, а также Стандартами ООО РОО, процедура оценки рыночной стоимости проводится с использованием трех подходов:

- сравнительного подхода;
- доходного подхода (подхода капитализации или дисконтирования дохода к оценке недвижимости);
- затратного подхода;

Перед проведением расчетов стоимости объекта оценки по каждому из подходов проводится обоснование применимости подходов к оценке.

Выбор того или иного подхода, а также метода в каждом из подходов осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Оценочные подходы, как правило, взаимосвязаны и взаимодополняемы.

14.2. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходный по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемого объекта и ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход включает в себя несколько этапов.

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты, наиболее сопоставимые с оцениваемым.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся корректировки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода.

Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что он ориентируется на фактически достигнутые цены купли-продажи аналогичных объектов.

Возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках, а также от открытости рынка и доступности финансовой информации.

Проанализировав объем и качество доступной информации относительно фактически совершенных сделок и предложений к продаже объектов-аналогов

недвижимого имущества, которая необходима для проведения оценки сравнительным подходом, *Оценщики пришли к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки сравнительного подхода.*

14.3. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Применение доходного подхода опирается на концепцию приведенной стоимости: стоимость любого актива представляет собой приведенную стоимость ожидаемых в будущем денежных потоков от актива, дисконтированных по ставке, соответствующей степени риска инвестирования в данный актив.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода во главу ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом, тем больше величина его стоимости при прочих равных условиях. При этом имеют значение продолжительность периода получения возможного дохода, степень и вид рисков, сопровождающих данный процесс.

Данный подход предусматривает:

- определение времени получения доходов;
- составление прогноза будущих доходов;
- оценку риска, связанного с получением доходов;
- приведение будущих доходов к текущей стоимости.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки доходным подходом, *Оценщики пришли к выводу о необходимости применения в рамках настоящей оценки доходного подхода.*

14.4. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНИМОСТИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Стоимость недвижимости, определенная затратным подходом, соответствует праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, предпринимательская прибыль, минус износ.

В процессе оценки определяются прямые и косвенные затраты, необходимые для строительства существующего объекта улучшений и создания инфраструктуры участка, которые суммарно представляют собой стоимость нового объекта улучшений на дату оценки, определяется предпринимательская прибыль. Затем рассчитывается износ, на величину которого уменьшается стоимость объекта улучшений для получения остаточной стоимости. Сумма полученного значения стоимости объекта улучшений и стоимости земельного участка представляет стоимость оцениваемой недвижимости.

Оптимальной сферой применения затратного подхода к оценке недвижимости, дающей наиболее объективные результаты являются:

- определение рыночной стоимости новых или относительно новых строений, имеющих незначительный износ и отвечающих наиболее эффективному использованию земельного участка;

- определение рыночной стоимости старых объектов недвижимости при наличии надежной информации для расчета износа, индексов;
- для определения рыночной стоимости строительных проектов, определении рыночной стоимости объектов специального назначения;
- определение рыночной стоимости объектов на пассивных рынках;
- оценка рыночной стоимости для целей налогообложения и страхования.

Проанализировав объем и качество доступной информации, необходимой для проведения оценки объекта недвижимости затратным подходом, *Оценщики пришли к выводу о невозможности применения в рамках настоящей оценки затратного подхода.*

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Данный подход оценки основывается на принципе замещения. Он имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести сходную по качеству и пригодности. Сравнительный подход основан на зависимости стоимости оцениваемой недвижимости и цены продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

Сравнительный подход включает в себя несколько этапов.

1-й этап. Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым.

2-й этап. Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом.

3-й этап. На выделенные различия в ценообразующих характеристиках сравниваемых объектов вносятся корректировки в цены продаж сопоставимых аналогов.

4-й этап. Согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

При использовании данного метода огромное значение имеет информация об аналогах.

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках купли-продажи объектов, сходных с оцениваемым. При сравнительном анализе мы опирались на информацию по ценам предложений (предполагаемой продажи). Такой подход, по нашему мнению, оправдан, по двум причинам:

☞ Полученная информация является публичной офертой в соответствии со статьей 437 «Приглашение делать оферты. Публичная оферта» Гражданского кодекса РФ (Часть первая):

«1. Реклама и иные предложения, адресованные неопределенному кругу лиц, рассматриваются как приглашение делать оферты, если иное прямо не указано в предложении.

2. Содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля лица, делающего предложение, заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовется, признается офертой (публичная оферта).»

☞ В соответствии со статьей 494 «Публичная оферта товара» Гражданского кодекса РФ (Часть вторая) публичной офертой является:

«1. Предложение товара в его рекламе, каталогах и описаниях товаров, обращенных к неопределенному кругу лиц, признается публичной офертой (пункт 2 статьи 437), если оно содержит все существенные условия договора розничной купли-продажи.

2. Выставление в месте продажи (на прилавках, в витринах и т.п.) товаров, демонстрация их образцов или предоставление сведений о продаваемых товарах (описаний, каталогов, фотоснимков товаров и т.п.) в месте их продажи

признается публичной офертой независимо от того, указаны ли цена и другие существенные условия договора розничной купли-продажи, за исключением случая, когда продавец явно определил, что соответствующие товары не предназначены для продажи.»

↪ Потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке недвижимости, анализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

В качестве единицы сравнения по всем объектам-аналогам выбрана цена за единицу площади – 1 кв. м, как наиболее удобный и распространенный параметр для выбранных объектов сравнения.

Далее были проведены корректировки стоимости 1 кв. м объектов-аналогов, на отличия аналогов от объекта оценки, которые наиболее существенно влияют на стоимость

В сравнительном подходе применялись как процентные, так и денежные поправки. Относительные (процентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога. К процентным (относительным) поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи.

Денежные поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м), изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики.

Информация по подобранным аналогам и расчет рыночной стоимости сравнительным подходом приведены ниже в соответствующих таблицах данного раздела.

При этом предполагалось, что проведен отбор сопоставимых аналогов. То есть оценщики пытались выбирать объекты-аналоги с максимально близкими к оцениваемому объекту характеристиками: состояние, назначение, местоположение и т.п.

Так как при оценке отдельно стоящих зданий результатом расчета стоимости с использованием сравнительного подхода является рыночная стоимость единого объекта оценки (здание + земельный участок), то для определения стоимости улучшений из полученной стоимости единого объекта вычиталась стоимость з/у под «пятном» застройки оцениваемого здания.

Определение стоимости прав на земельный участок

В соответствии с данными, представленными Заказчиком, на объект оценки приходится земельный участок, площадью 3 577 кв.м, на котором располагается офисное здание.

Стоимость права собственности на земельный участок определялась исходя из цен предложения (в соответствии с методическими рекомендациями Минимущества России от 06 марта 2002 г. N568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков») на продажу прав собственности аналогичных участков, путем внесения соответствующих корректировок на отличия между объектом оценки и аналогом.

При сравнительном анализе Оценщики опирались на цены предложения. Такой подход оправдан, так как потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, проанализирует рыночные предложения и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Однако в связи с этим необходимо учесть скидку на торг, учитывающую разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Далее сравнительный анализ стоимости прав собственности оцениваемого земельного участка и участков-аналогов проводился с помощью введения следующих корректировок, учитывающих различия сравниваемых объектов: передаваемые права; условия финансирования; условия продажи; условия рынка (время продажи); целевое назначение; местоположение; размер; транспортная доступность.

Обоснование поправок

Поправка на торг сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя). Принимая во внимание текущую рыночную ситуацию, реальные цены сделок, достижимые в процессе переговоров продавца и покупателя, могут быть в среднем на 5-10% ниже по сравнению с ценами предложений. Данный диапазон подтверждается результатами исследования, опубликованными в издании «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2011 г.). Учитывая местоположение и характеристики объекта оценки, в расчетах была использована нижняя граница указанного диапазона – 5%.

Поправка на передаваемые права. Оценке подлежит право собственности. Поскольку у всех объектов-аналогов на продажу выставляется право собственности, то корректировка на передаваемые права не требуется.

Поправка на условия финансирования предполагает учет отличных от рыночных, специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам, равно как и объекту оценки присущи рыночные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Поправка на условия продажи также равна нулю вследствие того, что условия продажи по всем объектам сравнения являются коммерческими.

Поправка на условия рынка (время продажи) является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, в связи с тем, что рыночные условия с течением времени меняются. Корректировка не требуется, поскольку все объекты-аналоги подобраны за период, сопоставимый с датой оценки.

Поправка на местоположение является весьма существенным элементом сравнения. Поправка по данному критерию проводилась на основании значений удельного показателя кадастровой стоимости земли соответствующего назначения, опубликованной на сайте Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга (www.kzr.spb.ru).

Поправка на вид разрешенного использования. Вид разрешенного использования оцениваемого земельного участка – для размещения административно-управленческих и общественных объектов. Рассматриваемые объекты, так же предназначены для эксплуатации административно-управленческих и общественных объектов, поэтому корректировка не требуется.

Поправка на размер. Поправка на размер не вводилась, поскольку Оценщиками не было выявлено явной зависимости между удельной стоимостью и размером предлагаемых к продаже земельных участков.

Поправка на наличие коммуникаций. Поскольку все объекты-аналоги, как и объект оценки, обладают всеми коммуникациями, то корректировка не требуется.

Согласование аналогов. Для определения средневзвешенной величины рыночной стоимости права собственности на земельный участок, полученной сравнительным подходом, данным по аналогам были присвоены различные веса, определенные в зависимости от количества проведенных корректировок и их абсолютных значений (Табл. 8).

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка общей площадью 3 577 кв. м, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.5, литера «А», определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет, округленно:

**24 442 000 рублей РФ,
(Двадцать четыре миллиона четыреста сорок две тысячи рублей РФ).**

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 5, литера «А»

Табл. 8 Расчет рыночной стоимости права собственности на земельный участок

Элементы сравнения	Единицы измерения	Объект оценки	Объекты сравнения				
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Источник информации			Компании «ПЕТЕРЛЭНД», (812) 600-99-29, www.peterland.info	Интернет-издание «Restate.ru», www.restate.ru, субъект предложения: частное лицо, 8-911-946-45-03	Интернет-издание «Restate.ru», www.restate.ru, субъект предложения: частное лицо, (911) 256-6986	Интернет-издание «Restate.ru», www.restate.ru, субъект предложения: частное лицо, 9215532187	Интернет-издание «Restate.ru», www.restate.ru, субъект предложения: компания «ВМБ-ТРАСТ», (812) 331-06-06
Категория		Земли поселений для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Земли поселений для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Земли поселений для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Земли поселений для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Земли поселений для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Земли поселений для размещения административно-управленческих и общественных объектов
Цена публичной оферты	руб.		95 000 000	130 750 000	78 000 000	105 000 000	410 000 000
Площадь З/У	кв. м	3 577,0	4 000	30 000	11 600	7 600	68 000
Цена предполагаемой продажи	руб./кв.м		23 750,00	4 358,33	6 724,14	13 815,79	6 029,41
Скидка на торг	%		-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%
Величина скидки			-1 187,50	-217,92	-336,21	-690,79	-301,47
ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ							
Цена за единицу площади	руб. / кв.м		22 562,50	4 140,41	6 387,93	13 125,00	5 727,94
КОРРЕКТИРОВКИ							
Все условия корректировок сформулированы относительно Объекта оценки.							
Передаваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв.м		22 562,50	4 140,41	6 387,93	13 125,00	5 727,94
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв.м		0	0	0	0	0

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 5, литера «А»

Элементы сравнения	Единицы измерения	Объект оценки	Объекты сравнения				
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Скорректированная цена	руб. / кв.м		22 562,50	4 140,41	6 387,93	13 125,00	5 727,94
Условия продажи		Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв.м		22 562,50	4 140,41	6 387,93	13 125,00	5 727,94
Условия рынка (время продажи)		«02» октября 2013 г.	сентябрь 2013 г.	сентябрь 2013 г.	сентябрь 2013 г.	сентябрь 2013 г.	сентябрь 2013 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв.м		0	0	0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв.м		22 562,50	4 140,41	6 387,93	13 125,00	5 727,94
Местоположение		197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, д. 5 лит. А	г. Санкт-Петербург, Калининский район, ул.Ключевая.	г. Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, первая линия	г. Санкт-Петербург, Пискаревский пр-кт	г. Санкт-Петербург, ул. Ватутина	г. Санкт-Петербург, Октябрьская наб.
Муниципальный район		Приморский	Калининский	Московский	Калининский	Калининский	Невский
Удельный показатель кадастровой стоимости земли	руб.	9 973,00	27 835,00	5 650,63	9 201,89	21 916,35	8 917,60
Корректировка	доли		0,36	1,76	1,08	0,46	1,12
Величина корректировки	руб. / кв.м		-14 478,58	3 167,15	535,30	-7 152,49	677,90
Скорректированная цена	руб. / кв.м		8 083,92	7 307,56	6 923,23	5 972,51	6 405,84
Вид разрешенного использования		Земли поселений для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Земли поселений для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Земли поселений для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Земли поселений для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Земли поселений для размещения административно-управленческих и общественных объектов	Земли поселений для размещения административно-управленческих и общественных объектов
Корректировка	доли		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	руб. / кв.м		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. / кв.м		8 083,92	7 307,56	6 923,23	5 972,51	6 405,84
Физические характеристики							
Размер	кв.м	3 577,0	4 000	30 000	11 600	7 600	68 000

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 5, литера «А»

Элементы сравнения	Единицы измерения	Объект оценки	Объекты сравнения				
			аналог 1	аналог 2	аналог 3	аналог 4	аналог 5
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв.м		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. / кв.м		8 083,92	7 307,56	6 923,23	5 972,51	6 405,84
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв.м		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. / кв.м		8 083,92	7 307,56	6 923,23	5 972,51	6 405,84
Коммуникации		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв.м		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб. / кв.м		8 083,92	7 307,56	6 923,23	5 972,51	6 405,84
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ							
Количество корректировок	шт.		2	2	2	2	2
Весовой коэффициент			5	5	5	5	5
Общая валовая коррекция	руб./кв. м		15 666,08	3 385,07	871,51	7 843,28	979,37
в % от цены продажи	%		69,43	81,76	13,64	59,76	17,10
Весовой коэффициент			3	3	18	4	14
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок	руб. / кв.м	6 833					
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок	руб.	24 442 000					

Источник: собственные расчеты.

Определение стоимости прав собственности на улучшения земельного участка

Оцениваемый объект (улучшения земельного участка) представляет собой отдельно стоящее здание, офисного назначения. Оценщики проанализировали данные рынка предложений к продаже помещений офисного и торгово-офисного назначения. При выборе аналогов Оценщики стремились подбирать сопоставимые объекты, поэтому корректировка на тип помещения не требуется.

Обоснование поправок при расчете рыночной стоимости отапливаемых площадей объекта оценки

Поправка на земельный участок. Корректировка производилась путем вычитания стоимости земельного участка каждого аналога из цены предложения.

$$C_{\text{улучшений аналога}} = C_{\text{аналога}} - C_{\text{з/у аналога}} * S_{\text{з/у аналога}}$$

Для расчета удельной стоимости земельного участка ($C_{\text{з/у аналога}}$), приходящегося на объект-аналог, удельная стоимость земельного участка объекта оценки (Табл. 8) умножалась на поправочный коэффициент, определенный как отношение удельной кадастровой стоимости объекта-аналога к удельной кадастровой стоимости объекта оценки. Кадастровые стоимости земель определялись по материалам, опубликованным на сайте Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга (www.kzr.spb.ru).

Скидка на торг. Данная поправка сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров продавца и покупателя). По данным ряда риэлтерских компаний Санкт-Петербурга (компания «Адвекс», www.advecs.com, (812) 322-52-00; АН «Ваш Дом», 812 575-8-575, www.vashdom-spb.ru; компания «NAI Becar», www.naibecar.ru и др.) в условиях дефицита качественных офисных площадей уровень дисконта составляет 3-5%. Учитывая местоположение, транспортную доступность и прочие характеристики оцениваемого имущества, скидка на торг была принята по нижней границе диапазона, на уровне 3%.

Оцениваемые права. В связи с наличием по всем объектам-аналогам и Объекту оценки полного права собственности, данная корректировка равна нулю.

Корректировка **на условия финансирования** предполагает учет отличных от рыночных, специфических условий финансирования. Всем объектам-аналогам равно как и рассматриваемым Объектам оценки присущи рыночные условия финансирования. Корректировка равна нулю.

Корректировка **на условия продажи** также равна нулю вследствие того, что условия продажи по всем объектам сравнения являются коммерческими.

Условия рынка (время продажи) является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, в связи с тем, что рыночные условия с течением времени меняются. Поскольку период публикации публичных ofert по подобранным объектам-аналогам совпадает с датой оценки, то корректировка по данному параметру не производилась.

Местоположение. Основным фактором, определяющим стоимость недвижимости, является местоположение, ценность которого формируется за счет транспортной доступности, развитости инфраструктуры, престижности, составе окружения и т.д. Анализ местоположения объекта оценки и подобранных аналогов свидетельствует о сопоставимости рассматриваемых объектов по данному критерию.

Поправка на размер площади (поправка на масштаб) не вводилась, так как для рассматриваемых отдельно стоящих зданий офисного назначения Оценщиками не было выявлено явной зависимости между площадью объекта и стоимостью 1 кв.м.

Поправка на транспортную доступность. Все объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, имеют хорошую транспортную доступность. Корректировка не проводилась.

Поправка на этаж. Подобранные аналоги, как и объекты оценки, представляют собой отдельно стоящие здания. Корректировка не проводилась.

Поправка на наличие отдельного входа. Существенным параметром, определяющим стоимость недвижимости офисного назначения, является наличие отдельного входа. Подобранные аналоги сопоставимы по данному критерию с объектами оценки. Корректировка не проводилась.

Поправка на наличие парковки. Подобранные аналоги, как и оцениваемые объекты, имеют парковку на собственной территории. Корректировка не проводилась.

Поправка на инженерные коммуникации. Подобранные аналоги, как и оцениваемые объекты, имеют холодное/горячее водоснабжение, отопление, канализацию и электричество. Корректировка не проводилась.

Поправка на разницу в состоянии помещений. Рассматриваемый объект оценки, как и подобранные аналоги, находится в хорошем состоянии, поэтому поправка на разницу в состоянии помещений не вводилась.

Для определения средневзвешенной величины рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом, данным по аналогам были присвоены различные веса, определенные в зависимости от количества проведенных корректировок и их абсолютных значений (Табл. 9) настоящего отчета.

Таким образом, рыночная стоимость улучшений общей площадью 5 674,6 кв. м, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.5, литера «А», определенная сравнительным подходом, по состоянию на дату оценки составляет, округленно без учета НДС:

582 157 000 рублей РФ,

(Пятьсот восемьдесят два миллиона сто пятьдесят семь тысяч рублей РФ).

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 5, литера «А»

Табл. 9 Расчет рыночной стоимости улучшений земельного участка

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			аналог 1	аналог 2	аналог 3
Источник			ИИЦ «Недвижимость Петербурга», www.komned.ru, субъект предложения: частное лицо, (812) 332-79-30	Интернет-издание «theproperty.ru», www.bn.ru, субъект предложения: АН «SEISIN», (921)391-53-83	Интернет-издание «EMLS 24», http://www.emls.ru, субъект предложения: АН «Мегастрой», (812) 992-62-82
Назначение		Офисное ОСЗ	Офисное ОСЗ	Офисное ОСЗ	Офисное ОСЗ
Цена предложения с НДС	руб.		402 000 000	550 000 000	240 000 000
Площадь земельного участка	кв.м.		1 760	890	2 500
Цена предложения без НДС и стоимости земельного участка	руб.		330 486 373	460 947 992	188 913 136
Скидка на торг	%		-3%	-3%	-3%
Величина скидки	руб.		-9 914 591	-13 828 440	-5 667 394
Цена предполагаемой продажи (далее «продажи»)	руб.		320 571 782	447 119 552	183 245 742
Размер	кв.м	5 674,6	3 355,0	4 480,0	1 630,0
ЕДИНИЦА СРАВНЕНИЯ					
Цена за единицу площади здания	руб. / кв. м		95 550	99 803	112 421
КОРРЕКТИРОВКИ Все условия корректировок сформулированы относительно Объекта оценки.					
Оцениваемые права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв. м		95 550	99 803	112 421
Условия финансирования		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв. м		95 550	99 803	112 421
Условия продажи		Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв. м		95 550	99 803	112 421
Условия рынка (время продажи)		«02» октября 2013 г.	сентябрь 2013 г.	сентябрь 2013 г.	сентябрь 2013 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв. м		95 550	99 803	112 421

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 5, литера «А»

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			аналог 1	аналог 2	аналог 3
Местоположение		197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, д. 5 лит. А	г. Санкт-Петербург, Адмиралтейский р-н, Римского-Корсакова д.47	г. Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Профессора Попова	г. Санкт-Петербург, Центральный район, Синопская наб.
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв. м		95 550	99 803	112 421
Физические характеристики					
Размер	кв.м	5 674,6	3 355,0	4 480,0	1 630,0
Корректировка	доли		1,00	1,00	1,00
Величина корректировки	руб. / кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв. м		95 550	99 803	112 421
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв. м		95 550	99 803	112 421
Этаж		ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв. м		95 550	99 803	112 421
Наличие отдельного входа		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв. м		95 550	99 803	112 421
Парковка		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0%	0%	0%
Величина корректировки	руб. / кв. м		0	0	0
Скорректированная цена	руб. / кв. м		95 550	99 803	112 421
Состояние (ремонт)		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Величина корректировки	руб. / кв. м		0	0	0
Скорректированная стоимость объекта недвижимости	руб. / кв. м		95 550	99 803	112 421
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ					
Кол - во корректировок	шт.		1	1	1

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 5, литера «А»

Элементы сравнения	Единица измерения	Объект оценки	Объекты сравнения		
			аналог 1	аналог 2	аналог 3
Весовой коэффициент			3	3	3
Общая валовая коррекция	руб. / кв. м		2 955	3 087	3 477
в % от цены продажи	%		3,09	3,09	3,09
Весовой коэффициент			3	3	3
Рыночная стоимость улучшений земельного участка по сравнительному подходу (без НДС)	руб. / кв. м	102 590			
Рыночная стоимость улучшений земельного участка по сравнительному подходу (без НДС)	руб.	582 157 000			

Источник: собственные расчеты.

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход является одним из основных подходов при оценке объектов недвижимости, позволяющий определить рыночную стоимость в зависимости от ожидаемых в будущем доходов. Методы, используемые в рамках доходного подхода, можно разделить на две группы:

1. методы, основанные на пересчете будущих ежегодных денежных потоков от эксплуатации объекта недвижимости в текущую стоимость (метод дисконтирования денежных потоков);
2. методы, базирующиеся на накоплении средней величины дохода (метод капитализации доходов).

Метод дисконтирования денежных потоков предполагает составление четкого прогноза денежного потока от эксплуатации объекта недвижимости, как правило, на ближайшие три – пять лет. Все спрогнозированные денежные потоки затем дисконтируются, то есть их будущая величина приводится к стоимости на дату проведения оценки. Таким образом, основные задачи при использовании методов дисконтирования состоят в следующем:

- правильно спрогнозировать будущие денежные потоки от эксплуатации оцениваемого объекта недвижимости;
- учесть факторы риска в ставке дисконтирования;
- определить ставку дисконтирования;
- определить текущую стоимость будущих денежных потоков их дисконтированием.

Зная величины будущих денежных потоков и ставки дисконтирования, можно определить рыночную стоимость объекта недвижимости по следующей формуле:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+r)^i} + \frac{CF}{(1+r)^n}$$

- где: V – рыночная стоимость объекта недвижимости;
 CF_i – величина чистого операционного дохода в I – ый год прогнозного периода;
 CF – цена перепродажи объекта в конце периода владения (стоимость реверсии);
 r – ставка дисконтирования;
 n – период владения.

Метод капитализации доходов, по сути, является разновидностью метода дисконтирования денежных потоков. Процесс определения рыночной стоимости объекта недвижимости методом капитализации дохода сводится к решению следующих основных задач:

- выбор вида дохода, который будет использоваться в качестве базы для оценки, определение его величины;
- анализ и прогноз изменения дохода в будущем;
- определение коэффициента капитализации;
- капитализация доходов.

Основная задача этого метода состоит в определении уровня дохода, который впоследствии будет капитализирован. Для расчета уровня дохода возможно использование двух вариантов:

- в качестве базы оценки для капитализации может выступать размер дохода, спрогнозированный на следующий после даты оценки год;
- в качестве основы расчетов может выступать средний размер дохода, который может быть рассчитан с использованием ретроспективных данных о доходе.

Определение размера дохода, подлежащего капитализации, может осуществляться с помощью статистических формул по расчету средней, средневзвешенной средней или метода экстраполяции (продление сложившихся тенденций).

Следующим за прогнозированием этапом работы является порядок определения коэффициента капитализации, который по своему экономическому содержанию полностью соответствует ставке дисконтирования. В расчетном плане имеется лишь одно отличие: коэффициент капитализации меньше (больше) ставки дисконтирования на темп роста (снижения) спрогнозированного уровня дохода. Следовательно, если темп роста дохода предполагается равным нулю, то коэффициент капитализации равен ставке дисконтирования.

Зная величину дохода и коэффициента капитализации, можно определить рыночную стоимость объекта недвижимости по формуле:

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

- где: V – рыночная стоимость объекта недвижимости;
 I – величина дохода;
 R – коэффициент капитализации.

Преимущества методов оценки, основанных на доходном подходе, состоят в следующем:

- только доходный подход ориентирован на будущее, т.е. учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат и т.д.;
- учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая норма отдачи или коэффициент капитализации дохода вычисляется с использованием реальных данных.

Недостаток доходного подхода состоит в неопределенностях, связанных с прогнозированием будущих событий.

В настоящей работе при использовании доходного подхода рыночная стоимость оцениваемого объекта определена с помощью метода прямой капитализации.

16.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов. При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные об аренде полезных площадей оцениваемого помещения или его аналогов, а также прогнозы специалистов относительно возможных изменений арендных ставок.

Арендная ставка была определена методом сравнения. Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, при сравнении их с оцениваемым, и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми

объектами и оцениваемыми. В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о стоимости аренды объекта недвижимости.

В результате исследования рынка аренды офисных помещений, для оцениваемого объекта было выявлено несколько сопоставимых объектов-аналогов. Оценщики исходили из предположения, что арендаторы оплачивают эксплуатационные расходы сверх арендной платы, остальные расходы по обслуживанию помещений несет арендодатель. Для этого ставки аренды предложения в аналогах были приведены к единому стандарту и не включают эксплуатационные расходы и коммунальные платежи.

Обоснование поправок при расчете ставки аренды

Поправка на условия предложения (поправка на торг) сделана с учетом того, что реальная цена предложения несколько отличается от стартовой цены (цены в результате переговоров арендодателя и арендатора). По данным ряда риэлтерских компаний Санкт-Петербурга (компания «Адвекс», www.advecs.com, (812) 322-52-00; АН «Ваш Дом», 812 575-8-575, www.vashdom-spb.ru; компания «NAI Becar», www.naibecar.ru и др.) в настоящий момент рынок аренды офисных площадей г. Санкт-Петербурга испытывает дефицит качественных площадей. В подобных условиях, говорить о значительных скидках не приходится. Телефонные переговоры с контактными лицами, указанными в предложениях по подобранным аналогам, свидетельствуют о неготовности собственников идти на уступки и хоть сколько-нибудь снижать озвученную стоимость. Поэтому в сложившихся условиях для целей и задач настоящей оценки скидка на торг была принята равной нулю.

Условия рынка (время продажи) является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, в связи с тем, что рыночные условия с течением времени меняются. Поскольку период публикации публичных оферт по подобранным объектам-аналогам совпадает с датой оценки, то корректировка по данному параметру не производилась.

Местоположение. Все объекты сопоставимы по местоположению, поэтому поправки на местоположение не вводились.

Поправка на размер площади (поправка на масштаб). Размер площади также влияет на величину арендной ставки объектов недвижимости. Чем больше площадь сдаваемого в аренду объекта, тем величина арендной ставки ниже по удельному показателю (за 1 м²), по сравнению с аналогичной по назначению и классу, но меньшей площади. Объекты оценки, как и подобранные объекты-аналоги, могут сдаваться, как целиком, так и по частям, поэтому корректировка не проводилась.

Поправка на транспортную доступность. Все объекты характеризуются хорошей транспортной доступностью, поэтому поправка по данному критерию не вводилась.

Поправка на этаж. Все объекты сопоставимы по данной характеристике. Корректировка равна нулю.

Поправка на наличие отдельного входа. Существенным параметром, определяющим стоимость недвижимости, является наличие отдельного входа. Подобранные аналоги сопоставимы с объектами оценки, поэтому, корректировка не проводилась.

Поправка на наличие парковки. Все объекты сопоставимы по данной характеристике. Корректировка равна нулю.

Поправка на разницу в состоянии. Состояние оцениваемых помещений не отличается от состояния подобранных аналогов, поэтому корректировка не требуется.

Согласование аналогов. Для определения величины арендной ставки 1 м² оцениваемых офисных помещений, данным по аналогам были присвоены различные веса, определенные в зависимости от количества проведенных корректировок и их абсолютных значений.

В результате проведенных расчетов (Табл. 10) взвешенная величина арендной платы за 1 кв.м оцениваемых площадей, составляет, 13 600 руб. в год (без НДС, коммунальных платежей и административно-эксплуатационных расходов).

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 5, литера «А»

Табл. 10 Расчет величины арендной ставки 1 м² офисных помещений объекта оценки

Элементы сравнения	Единицы измерения	Объект оценки	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник			Интернет-издание «TheProperty», http://theproperty.ru , субъект предложения: частное лицо, (921) 420-79-18	Интернет-издание «Бюллетень недвижимости», http://bn.ru , субъект предложения: частное лицо, (921) 3343466	Интернет-издание «Бюллетень недвижимости», http://bn.ru , субъект предложения: частное лицо, ГК «Юринфо», (812) 718-6969	Интернет-издание «Бюллетень недвижимости», http://bn.ru , субъект предложения: частное лицо, (921) 9404407
Назначение		Офисное	Офисное	Офисное	Офисное	Офисное
Годовая ставка арендной платы, без учета коммунальных платежей, без НДС	руб./кв.м		14 400	18 000	14 400	14 400
Условия предложения		Рыночные	Стартовые	Стартовые	Стартовые	Стартовые
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 400	18 000	14 400	14 400
Оцениваемые права		Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 400	18 000	14 400	14 400
Условия рынка		«02» октября 2013 г.	сентябрь 2013 г.	сентябрь 2013 г.	сентябрь 2013 г.	сентябрь 2013 г.
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 400	18 000	14 400	14 400
Местоположение		197342, Санкт-Петербург г, Ушаковская наб, д. 5 лит. А	г. Санкт-Петербург, ул. Торжковская, 1	г. Санкт-Петербург, ул. Мебельная, 49/92	г. Санкт-Петербург, ул. Белоостровская, 22	г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 55
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 400	18 000	14 400	14 400
Масштаб объекта	кв.м	50 - 4161,7	40	166,6	138	2500
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 400	18 000	14 400	14 400

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 5, литера «А»

Элементы сравнения	Единицы измерения	Объект оценки	Объекты сравнения			
			Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Транспортная доступность		Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 400	18 000	14 400	14 400
Этаж		1 - 5 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 - 4 этаж
Корректировка	доли		0	0	0	0
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 400	18 000	14 400	14 400
Наличие отдельного входа		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 400	18 000	14 400	14 400
Парковка		Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 400	18 000	14 400	14 400
Состояние (ремонт)		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Величина корректировки	руб./кв.м		0	0	0	0
Скорректированная цена	руб./кв.м		14 400	18 000	14 400	14 400
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ						
Количество корректировок	шт.		0	0	0	0
Весовой коэффициент			1	1	1	1
Общая валовая коррекция	руб./кв.м		0	0	0	0
в % от цены продажи	%		0	0	0	0
Весовой коэффициент			1	1	1	1
Ставка годовой арендной платы без учета коммунальных платежей, без НДС	руб./кв.м	13 600				

Источник: собственные расчеты.

Для расчета ПВД в качестве базовой арендной ставки без учета коммунальных платежей принято округленное средневзвешенное значение, равное 13 600 руб./м²/год без учета НДС. При этом арендопригодные площади улучшений составляют 4 161,7 кв.м, а размер ПВД базового года составляет:

$$\text{ПВД} = \text{А} \times \text{S} = 13\,600 * 4\,161,7 = 56\,599\,120 \text{ рублей.}$$

Действительный валовой доход (ДВД) – потенциальный валовой доход за вычетом скидки на потери от недоиспользования помещений и неполучение платежей.

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Недозагрузка} - \text{Недополучение арендной платы}$$

Поправку на потери при сборе арендной платы можно не учитывать, так как в настоящее время в подавляющем большинстве случаев установилась практика взимания авансовых платежей с арендатора, либо формирования возвращаемого фонда за счет арендатора в размере величины арендной платы за определенный период (обычно 1 – 3 месяца).

По данным из обзоров ряда консалтинговых компаний Санкт-Петербурга (Knight Frank, Vesar Realty Group, ASTERA и др.) средний уровень вакантных площадей по Санкт-Петербургу для качественных офисных помещений составляет 4%.

Таким образом, потери от недозагрузки и недополучения арендной платы составляют 2 263 965 руб., а ДВД объекта оценки – 54 335 155 руб.

Чистый операционный доход (ЧОД) – действительный валовой доход за вычетом операционных расходов. Операционные расходы представляют собой текущие выплаты, связанные с функционированием доходной недвижимости. Операционные расходы складываются из постоянных расходов, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта (налог на имущество, страховые взносы, фонд возмещения, некоторые из коммунальных услуг) и переменных расходов, изменяющихся вместе со степенью загрузки объекта (большая часть коммунальных платежей).

Большинство операционных расходов (отопление, охрана, содержание управленческого персонала, налог на имущество, страховые взносы, резерв на замещение, аренда земли или налог на землю и пр.) не зависят от загруженности объекта недвижимости, а, соответственно, не прямо пропорциональны ДВД.

Коммунальные расходы были учтены при расчете ставки аренды, то есть предполагается, что расходы по эксплуатации помещений будет нести арендатор.

Налог на имущество и земельный налог несет собственник. Для расчета земельного налога в качестве налогооблагаемой базы использовалась кадастровая стоимость земельного участка и налоговая ставка равная 1,5%.

Размер выплат по налогу на имущество и страхование объекта оценки взяты Оценщиками по данным Заказчика.

Расчет затрат необходимых для замещения внутренней отделки объекта оценки (резерв на замещение) рассчитывался из предположения, что в типичных рыночных условиях владелец будет эксплуатировать недвижимость на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости. Действующие нормативы эксплуатации объектов недвижимости предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы. Обычно к таким элементам относят:

- кровлю, покрытие пола, элементы внутренней и наружной отделки;
- санитарно-техническую и электроарматуру и приборы;
- элементы наружного благоустройства.

Величина этих средств определялась, как стоимость текущего ремонта офисных помещений в г. Санкт-Петербурге. По данным строительно-ремонтных фирм города (Группа компаний «Мастер-Сервис», <http://www.master-service.ru/price/price/>, Компания «ЮТТА», <http://www.remont-otdelka.ru/spb/price/repair/general.html>, ООО «СтройМастер», ООО «СтройМакс» www.spbstroymax.ru, ООО «Decor Project» www.remontdp.ru, ООО «Финстройкомплект» www.finstroykomplekt.ru и др.) средняя стоимость ремонта офисных помещений составляет 5 000 руб./кв.м. Средства на замену короткоживущих элементов аккумулируются в течение срока их эксплуатации за счет равных ежегодных отчислений из дохода, называемых отчислениями в резерв замещения. Технически величина отчисления в резерв замещения рассчитывается как требуемая к накоплению сумма, умноженная на коэффициент фонда возмещения.

$$PMT = (\text{Затр.рем} * S) * K, \text{ где}$$

PMT – отчисления в резерв замещения,

Затр. рем x S – требуемая к накоплению сумма,

Затр. рем – затраты на частичную замену строительных элементов с коротким сроком службы,

S – общая площадь оцениваемого объекта,

K – фактор (коэффициент) фонда возмещения.

Резерв на замещение рассчитан по методу Ринга, исходя из предположения, что ремонт проводится 1 раз в 5 лет и составляет 4 161 700 руб./год за весь Объект оценки.

Всего величина операционных расходов составит 5 872 486 рублей.

Очищая ДВД от операционных расходов, мы получим чистый операционный доход (Табл. 11).

Табл. 11 Расчет чистого операционного дохода для объекта оценки

Наименование показателя	Расчетная формула	Арендопригодная площадь (S), кв. м	Арендная ставка (Саренда), кв.м/год, руб.	Значение, руб.
ПВД (округленно)	S x Саренды	4 161,7	13 600	56 599 120
Потери от простоя и неполучения арендной платы (% от ПВД)	4%			2 263 965
ДВД (округленно)				54 335 155
Операционные расходы (округленно)				5 872 486
ЧОД (округленно)				48 462 670

Источник: собственные расчеты.

16.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации используется для расчета текущей стоимости объекта недвижимости на основе прогнозируемого годового дохода.

Наиболее надежные результаты определения ставки капитализации дает метод рыночной экстракции.

Рыночная экстракция - это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующее использование объектов соответствует их наиболее эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующим образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже.

Т.е., оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть признаны в качестве аналогов для оцениваемого объекта.

Величина коэффициента капитализации C_k определяется по формуле:

$$C_k = \frac{(C_{ap} - U_{ap} - H - OP)}{(C_{np} - U_{np})}, \text{ где:}$$

C_k – ставка капитализации. Определяется методом рыночной экстракции;

C_{np} – цена продажи (предложения) 1 м² объекта аналога;

C_{ap} – ставка аренды 1 м² в год/руб.;

U_{np} – уторгование стоимости продажи, %;

U_{ap} – уторгование арендной ставки, %;

H – недозагрузка, %;

OP – операционные расходы, руб.

Для расчета ставки капитализации методом рыночной экстракции было проведено исследование рынка продажи и аренды нежилых помещений г. Санкт-Петербурга.

В качестве аналогов были выбраны 2 пары предложений по аренде и продаже административно-офисных площадей (Табл. 12, Табл. 13). Оценщики исходили из предположения, что величины арендных ставок относятся к единице площади. Арендные ставки помещений, выбранных в качестве объектов-аналогов, очищены от НДС.

Расчет ставки капитализации методом рыночной экстракции представлен в Табл. 15.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости

Табл. 12 Краткая характеристика объектов-аналогов (пара № 1)

	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена (без НДС), руб.	Цена (без НДС), 1 м ² , руб.	Тип объекта	Этаж	Линия домов	Уровень отделки	Физическое состояние	Описание	Источник информации
продажа	г. Санкт-Петербург, Приморский р-н, ул. Аккурадова, 13	330	22 033 898	66 769	административное здание	1	1-я линия	Стандартный	Хорошее	Офисное здание	АН «Night Sky Realty», (812) 333-15-15
аренда	г. Санкт-Петербург, Приморский р-н, ул. Аккурадова, 13	330	-	7 396	административное здание	1	1-я линия	Стандартный	Хорошее	Офисное здание	АН «Night Sky Realty», (812) 333-15-15

Табл. 13 Краткая характеристика объектов-аналогов (пара № 2)

	Адрес	Площадь помещения, м ²	Цена (без НДС), руб.	Цена (без НДС), 1 м ² , руб.	Тип объекта	Этаж	Линия домов	Уровень отделки	Физическое состояние	Описание	Источник информации
продажа	г. Санкт-Петербург, Центральный, наб. реки Фонтанки,	190	22 457 627	118 198	административное здание	1	1-я линия	Стандартный	Хорошее	Офисное здание	АН «Ярмарка Недвижимости», (812) 293-16-71
аренда	г. Санкт-Петербург, Центральный, наб. реки Фонтанки,	190	-	12 632	административное здание	1	1-я линия	Стандартный	Хорошее	Офисное здание	АН «Ярмарка Недвижимости», (812) 293-16-71

Табл. 14 Расчет скорректированной цены продажи и арендной ставки для производственно-складских помещений

№ п/п	Продажа, цена, 1 м ² , (без НДС), руб.	Уторгование при продаже, %	Продажа, скорректированная цена 1 м ² , (без НДС), руб.	Аренда, цена, 1 м ² , (без НДС), руб.	Уторгование при аренде, %	Аренда, скорректированная цена 1 м ² , (без НДС), руб.	Недозагрузка, %	Операционные расходы, %	Аренда, скорректированная цена 1 м ² с (без НДС), руб.
1	66 769	-3%	64 766	7 396	0%	7 396	4%	20%	5 621
2	118 198	-3%	114 652	12 632	0%	12 632	4%	20%	9 600

Источник: собственные расчеты.

Величина уторгования при продаже объектов-аналогов, как и ранее, принималась на уровне – **3%**, при сдаче в аренду – **0%**.

Недозагрузка для объектов офисного назначения принималась, как и ранее, – **4%**.

Уровень операционных расходов оценивался из обзоров рынка (аналитические материалы компаний Knight Frank, Vecar, Colliers International, Миэль и ряд др.). Операционные расходы по офисным помещениям класса В в г. Санкт-Петербурге составляют в среднем – 80\$/кв.м/год, при этом среднее значение арендной ставки для данного класса недвижимости составляет 400\$/кв.м/год. Таким образом, операционные расходы для офисной недвижимости составляют **20%** от потенциального валового дохода.

Подставляя полученные значения в формулу, описанную выше, Оценщики получили следующие значения коэффициента капитализации:

Табл. 15 Расчет ставки капитализации

№ п/п	Ставка капитализации
1	8,7%
2	8,4%
Среднее значение:	8,5%

Источник: собственные расчеты.

16.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом представлен в Табл. 16.

Табл. 16 Расчет рыночной стоимости улучшений доходным подходом

Наименование показателя	Значение
Чистый операционный доход, рублей	48 462 670
Ставка капитализации, %	8,5%
Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу, рублей (без НДС)	570 149 000
Рыночная стоимость земельного участка под «пятном застройки», рублей (округленно)	6 462 000
Рыночная стоимость улучшений земельного участка без учета НДС, рублей (округленно)	563 687 000

Источник: собственные расчеты.

Таким образом, рыночная стоимость улучшений общей площадью 5 674,6 кв. м, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ушаковская набережная, д.5, литера «А», определенная доходным подходом, по состоянию на дату оценки составляет, округленно без учета НДС:

563 687 000 рублей РФ,

(Пятьсот шестьдесят три миллиона шестьсот восемьдесят семь тысяч рублей РФ).

17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из трех подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

Проводя анализ результатов, полученных разными подходами к оценке недвижимости, Оценщики сделали следующие выводы:

Затратный подход, позволяющий определить затраты на строительство здания и затраты на приобретение участка и его подготовку к строительству является приемлемым ориентиром при определении стоимости недвижимого имущества. Однако затраты на создание объекта недвижимости далеко не всегда являются эквивалентом его рыночной стоимости. При присвоении результатам затратного подхода весового коэффициента учитывается относительно низкая точность расчетов в модели данного подхода, связанная с точностью расценок справочника Ко-Инвест, со значительным уровнем субъективизма при определении размера прибыли предпринимателя, низкой точности методик расчета величин износа объекта.

Сравнительный подход является единственным подходом, учитывающим ситуацию на рынке, то есть в наибольшей степени отражает рыночную стоимость. Тем не менее, проблема возникает в степени сравнимости оцениваемых объектов с объектами-аналогами, так как трудность поиска максимально близких по своим характеристикам аналогов и субъективность введения некоторых корректировок снижают точность результатов, полученных данным подходом.

Доходный подход характеризует ценность объекта для потенциального покупателя, исходя из потенциальных будущих доходов. Таким образом, доходный подход ориентирован на будущее, т.е. учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.д. и учитывает рыночный аспект. Результаты доходного подхода достаточно показательны для любого объекта коммерческой недвижимости. Однако следует учитывать, что модель расчета по доходному подходу высокочувствительна к качеству и точности входящих данных.

Учитывая изложенное выше, а так же цель оценки, была применена экспертная оценка с присвоением весов для затратного, доходного и сравнительного подходов и выведением средневзвешенной величины рыночной стоимости. При этом каждому из подходов при расчете улучшений присвоены следующие веса:

- Затратный – не применялся;
- Доходный – 0,5;
- Сравнительный – 0,5.

Табл. 17 Согласование результатов и определение рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Значение, руб.	Экспертные веса	Значение весовых частей, руб.
Земельный участок			
Затратный подход	не применялся	0	0
Доходный подход	не применялся	0	0
Сравнительный подход	24 442 000	1	24 442 000
Средневзвешенное значение без учета НДС, руб.		1	24 442 000
Улучшения ЗУ			

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 5, литера «А»

Наименование	Значение, руб.	Экспертные веса	Значение весовых частей, руб.
Затратный подход	не применялся	0	-
Доходный подход	563 687 000	0,5	281 843 500
Сравнительный подход	582 157 000	0,5	291 078 500
Средневзвешенное значение без учета НДС, руб.		1	572 922 000
Всего:			597 364 000

Источник: собственные расчеты.

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.5, литера «А» по состоянию на дату оценки составляет, округленно без учета НДС:

597 364 000 руб.

(Пятьсот девяносто семь миллионов триста шестьдесят четыре тысячи рублей РФ).

18. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и выполненных расчетов Оценщики делают следующее заключение:

Итоговая суммарная величина рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Ратибор» и находящегося по адресу: г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д.5, литера А, - определенная для целей залога, по состоянию на «02» октября 2013 года составляет, округленно, без учета НДС:

597 364 000 рублей РФ

(Пятьсот девяносто семь миллионов триста шестьдесят четыре тысячи рублей РФ),

в том числе:

Наименование объекта	Площадь объекта, кв.м	Рыночная стоимость без НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
Офисное здание (кадастровый № 78:34:4019:5:43)	5 674,6	572 922 000	676 047 960
Земельный участок (кадастровый № 78:34:4019:5)	3 577,0	24 442 000	24 442 000
Итого:		597 364 000	700 489 960

Действительный член Российского Общества Оценщиков, сертифицированный оценщик действующего предприятия (бизнеса), оценщик машин и оборудования, оценщик нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

Сертифицированный оценщик недвижимости согласно ISO/IES 17024.

Крайнюченко Владимир Геннадьевич

Действительный член Российского Общества Оценщиков, сертифицированный оценщик действующего предприятия (бизнеса), оценщик машин и оборудования, оценщик нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

Вуколова Наталья Витальевна

Член Российского Общества Оценщиков, сертифицированный оценщик действующего предприятия (бизнеса), оценщик машин и оборудования, оценщик нематериальных активов и интеллектуальной собственности.

Краев Игорь Владимирович

19. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ред. от 24.07.2007г.).
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №256, № 255, № 254.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденные решением Совета РОО от 18 декабря 2009г., протокол №284.
5. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» утвержденные распоряжением Минимущества РФ от 06 марта 2002 г. № 568-р.
6. «Межрегиональный информационно-аналитический бюллетеня «Индексы цен в строительстве» № 64-76 (Москва, КО-ИНВЕСТ, 2009-2011 г.г.);
7. Сборник КО-ИНВЕСТ «Общественные здания» 2007.
8. Сборник КО-ИНВЕСТ «Промышленные здания» 2007.
9. Сборник КО-ИНВЕСТ «Складские здания и сооружения» 2007.
10. Бейлезон Ю. В. Основы оценки недвижимости – Москва, Международная академия оценки и консалтинга, 2003 г.
11. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов – СПб. РОСТРО – ПРЕСС, 1997.
12. Грязнова А.Г., Федотова М.А. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» – М.: Интерреклама, 2003. – 543 с.
13. Федотова М.А. «Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости» – М.: 2003, 357 с.
14. Федотова М.А., Кондрашов Г.М., Гинзбург Р.Ф., Костин П.Н. Основные положения теории и практики рыночной стоимости недвижимости. Москва-Волгоград-Астрахань, 2003, 359 с.
15. Федотова М.А., Уткин Э.А. «Оценка недвижимости и бизнеса», учебник, М.:ЭКМОС, 2000, 351 с.;
16. Оценка недвижимости, учебник под редакцией Грязновой Ф.Г., Федотовой М.А., М: Финансы и статистика, 2002, 496 с.

**20. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ,
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Свидетельства о государственной регистрации права собственности.
2. Кадастровые паспорта.

ПРИЛОЖЕНИЯ

**ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ:
Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УШАКОВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, Д. 5, ЛИТЕРА «А»**

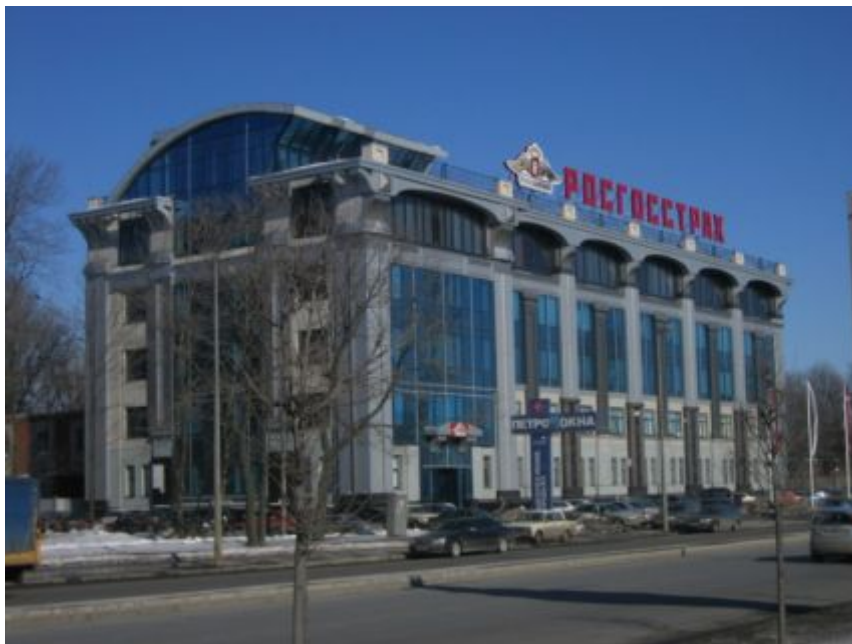


Рис. 1: Объект оценки



Рис. 2: Объект оценки

ДАнные по аналогам для объекта недвижимости, расположенного по адресу: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УШАКОВСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ, Д. 5, ЛИТЕРА «А»

Предложения по продаже земельных участков

www.peterland.info/kluchevay_04.htm

Яндекс Яндекс.Карты Переводчик Google Сбербанк ОнЛ@йн GISMETEO.RU: Погода... WindGURU: Прогноз... Перевести Масса

PETERLAND

Земельный участок на ул.Ключевая в Калининском районе

Объект	Земельный участок площадью 0,4 га со зданием.
Месторасположение и описание	<p>г.Санкт-Петербург, Калининский район, ул.Ключевая.</p> <p>Территориально участок расположен на стыке двух оживленных проспектов: М.Блюхера и Пискаревского. С восточной стороны от участка по Генплану – зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования (застраваться не будет). Благодаря этому, участок панорамно виден с Пискаревского проспекта и пр.М.Блюхера.</p> <p>На земельном участке расположено здание.</p> <p>В планах города к 2015 году открыть станцию метро "Пискаревская", которая будет находиться в непосредственной близости от участка. Строительство "Орловского тоннеля" в 1,5 км от участка позволит быстро добраться до центра города.</p> <p>В окружении – магазин сети "Карусель", АЗС "Лукойл", СТО. Разрешенная высота – до 54 метров.</p>
Статус земель	<p>Земли населенных пунктов. Земельный участок и объекты на нем в собственности юридического лица.</p> <p>Генплан: Зона ЗЖД. ПЗЗ – ТД-2-2 (подзона размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с исключением объектов жилой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры).</p>
Коммуникация	Все коммуникации на участке.
Возможное использование	Торговый комплекс, предприятие автосервиса.
Цена	±35 млн руб. 95 млн руб. <i>Дополнительная информация об объекте предоставляется на основании официального запроса.</i>
Расположение на карте	

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 5, литера «А»

www.restate.ru/base/3956303.html



Продать землю, земельный участок Пулковское ш М. Московская

Дата добавления: 23.09.2013, количество просмотров: 5, id: 3956303, [посмотреть в галерею](#) и выдвинуть красной.

Санкт-Петербург, Пулковское ш
[Ю-Московский р-н](#), станция метро [Московская](#)) Цена: **130 750 000** руб. за объект

Тип: Земельные участки Площадь: 300.00 сот.

Статус: Земли промышленного назначения

ПРИОБРЕТЕНИЕ

Собственность / приватизирован: **ДА**

Предложение от: [Черноус Наталья Ивановна](#)
[написать письмо](#)

[Пожаловаться](#) модератору на это объявление

Контактная информация: natalya20010@gmail.com
8-911-946-45-03


Скажите, что Вы нашли это объявление на restate.ru

Вы можете выбрать дом или земельный участок в конкретной [коттеджной поселке](#).

АДРЕС ОБЪЕКТА: РОССИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПУЛКОВСКОЕ ШОССЕ [ПОДРОБНАЯ КАРТА](#)

- Детские сады
- Школы
- Кафе и рестораны
- Магазины
- Маршруты
- Парки

[Выборка объектов инфраструктуры](#)




Продажа земельного участка, земли Пулковское ш

© Яндекс – Условно использованы

Все объекты Пулковское шоссе [развернуть карту](#)

загружаются фото


ТРАНСПОРТ	ОБЪЕКТЫ В РАДИУСЕ 1 КМ.
Расстояние до города, км	-
Расстояние от транспортного узла, км	-
Транспортный узел: название станции метро, жд вокзала	-
	<ul style="list-style-type: none"> * Продать Земельные участки Пулковское ш, 123 000 000 руб. за объект * Продать Земельные участки Пулковское ш и Московский р-н, 123 000 000 руб. за объект * Продать Земельные участки Пулковское ш, 80 000 000 руб. за объект * Продать Земельные участки Пулковское ш, 200 000 000 руб. за объект




Участки ИЖС в основном лесу! 10 км от СПб.

350
тыс.руб. участок

647-00-00



Квартиры от 51тр. за кв. метр от 11%. Застраиваем СПбГУ



Земельный участок 79 000 р. за сотку. Коммунальные, все инфраструктура. Озеро.

79 тыс. руб. за сотку

Санкт-Петербург, Пулковское шоссе, первая линия.
 До КАД - 1км, рядом въезд на ЗСД и СПАМ «Москва - СПб».
 На Пулковском шоссе расположены:
 Гипермаркеты ОХЕЙ, МЕТРО, Карусель, Касторама, Ланта, Спортмастер, Метрика.
 Торгово-развлекательные комплексы Масштаб и Пулково-3.
 Автозалоны и производства Gillet, Coca-Cola и Русский Стандарт.
 Американский девелопер Hines возведет на Пулковском шоссе, недалеко от аэропорта, на 20 га земли зуплет-молл, площадью 30-40 тыс. кв. м (специализированный торговый центр, реализующий коллекцию прошлых сезонов от производителей со скидкой 30-70%).
 Площадь земельного участка 3 га. Собственность.
 Территориальная зона ПЗЗ: ТД1-2_1 (общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки...)
 Высотный регламент 24 м.
 Получены ТУ на электричество (1МВт), водопотребление и водоотведение.
 Газопровод среднего давления, водопровод и канализация - по границе участка.
 Стоимость: €100/кв. м.

ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА

Детские сады на расстоянии до 3000 м: [Детский сад №51](#);

Школы на расстоянии до 2800 м: [Средняя общеобразовательная школа №3254](#); [Средняя общеобразовательная школа №3253](#);

Кафе и рестораны на расстоянии до 1500 м: [Солнечный ручей](#); [Ханада](#); [Loki](#); [Знатный повар](#); [SKY LIGHT](#);

Магазины на расстоянии до 1500 м: [Пулково 3](#); [Модак штучка](#); [Town's man](#); [Sento](#); [ИНТЕНДИМТ](#);

Медицинские учреждения на расстоянии до 2900 м: [Поликлиника](#); [Поликлиника №21](#);

Парки на расстоянии до 2900 м: [Парк Пулковской обсерватории](#);

ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЛНОСТЬЮ

Продажа земли, земельный участок по адресу в Московском районе в Санкт-Петербурге (СПб): Пулковское ш , Московский р-н метро Московская

Площади: общал: 300.00 сот.

Транспорт:

Данное объявление могло быть размещено как агентом (посредником), так и частным собственником объекта недвижимости.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 5, литера «А»

www.restate.ru/base/3896345.html


Продать землю, земельный участок Пискаревский пр-кт М. Академическая

Дата добавления: 18.09.2013, количество просмотров: 40, id: 3896345, [поднять в поиск](#) и выделить красным.

Санкт-Петербург, Пискаревский пр-кт
Северо-Восток, Калининский р-н, станция метро Академическая (3.3 км до метро, 2 км. до КАД) Цена: **78 000 000** руб. за объект

Тип: Земельные участки Площадь: 116.00 сот.

Статус: Земли промышленного назначения

 **ПРИОБРЕТЕНИЕ**

Собственность / приватизирован: ДА

Предложение от Вячеслав [написать письмо](#)

[Пожаловаться](#) модератору на это объявление

Контактная информация [Показать](#)

Скажите, что Вы нашли это объявление на restate.ru
Вы можете выбрать дом или земельный участок в конкретном [коттеджном поселке](#).

АДРЕС ОБЪЕКТА: РОССИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПИСКАРЕВСКИЙ ПРОСПЕКТ [ПОДРОБНАЯ КАРТА](#)


Детские сады Школы Кафе и рестораны Магазины Медицина Парки

[Выбрать объект инфраструктуры](#)

Фотографии местности около объекта

ТРАНСПОРТ

Расстояние до города, км	–
Расстояние от транспортного узла, км	2 км.
Транспортный узел: название станции метро, жд вокзала	КАД



Продажа земельного участка на Пискаревском проспекте. Земельный участок на продажу, общ.пл. 1,16 га. Назначение: зоны инженерной и транспортной инфраструктур (зона ТИ1). Участок находится на первой линии, 0,5 км до пересечения с КАД. Под автосервис, заправку, транспортное предприятие, склады. Участок без коммуникаций с возможностью подключения. Рядом выкуплены участки под склады и АЗС

ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА

Детские сады на расстоянии до 300 м: [Детский сад №101](#);

Школы на расстоянии до 600 м: [Гимназия №192](#);

Кафе и рестораны на расстоянии до 400 м: [Бистро на Пискаревском проспекте](#); [Бистро на ул. Пискаревка ст.](#); [Бистро на Брюсовской](#);

Магазины на расстоянии до 500 м: [Продовольственный магазин](#); [Продуктовый магазин на Пискаревке ст.](#); [Лада](#); [Продуктовый магазин на Брюсовской](#); [Сектор 40](#);

Медицинские учреждения на расстоянии до 500 м: [Детская стоматологическая поликлиника №3](#);

Парки на расстоянии до 900 м: [Парк больницы им. Петра Великого](#);

ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЛНОСТЬЮ

Продажа землю, земельный участок по адресу в Калининском районе в Санкт-Петербурге (СПб): Пискаревский пр-кт , Калининский р-н метро Академическая

Площади: общая: 116.00 сот.

Транспорт: до транспортного узла: 2 км., КАД км.

Данное объявление могло быть размещено как агентом (посредником), так и частным собственником объекта недвижимости.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 5, литера «А»

www.restate.ru/base/3503781.html

Продать землю, земельный участок Ватутина ул М. Ленина пл.

Дата добавления: 04.09.2013, количество просмотров: 336, ID: 3503781, [поднять в поиске](#) и вывести крестик

Санкт-Петербург, Ватутина ул Цена: **105 000** тыс. руб. за объект

Северо-Восток, Калининский р-н, Выбогская сторона, станция метро [Ленина пл.](#)

Тип: Зеленые участки Площадь: 76.00 сот.

Статус: -

ПРИОБРЕТЕНИЕ

Собственность / приватизирован: **ДА**

Предложение от [ltpak](#) [написать письмо](#)

[Пожаловаться](#) модератору на это объявление

Контактная информация [Показать](#)

Скажите, что Вы нашли это объявление на restate.ru

Вы можете выбрать дом или земельный участок в конкретном [шоттвэджном поселке](#).

АДРЕС ОБЪЕКТА: РОССИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛИЦА ВАТУТИНА [ПОДРОБНАЯ КАРТА](#)

- Детские сады
- Школы
- Кафе и рестораны
- Магазины
- Медицина
- Парки

[Выбрать объект недвижимости](#)

Продажа земельного участка, земли Ватутина ул

[Схема](#) [Спутник](#) [Гибрид](#)

[Все объекты: Ватутина улица](#) [развернуть карту](#)

Фотографии местности около объекта

ТРАНСПОРТ

Расстояние до города, км: -

Расстояние от транспортного узла, км: -

Транспортный узел: название станции метро, жд вокзала: -

Цена до 200 000 руб. от 11,5 млн.руб.

Участок 10 сот. в сосновом лесу 10 км от СПб.

Квартиры от 500 руб. за кв. Метра от 11%. Застройщик СПбДУ.

Продажа ул.Ватутина.Земельный участок площадью 7586 кв.м. На земельном участке расположены 5 жилых зданий общей площадью 1537,6 кв.м (могут быть снесены). Земли населенных пунктов. Земельный участок и объекты на нем в собственности юридического лица. В окружении – промышленная застройка. В планах города до 2015 года строительство моста в створе Арсенальной улицы. Орловский тоннель также призван стать важной транспортной артерией центра города. Высота – до 42 метров. Генплан: Зона ПД. ПЗЗ – ТПД1 1 (подзона размещения объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, расположенных на территории исторически сложившихся районов города, с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны). Все коммуникации в наличии на участке. Возможное использование: Производство, транспортно-логистический или складской комплекс, бизнес-центр, торговый центр. Стоимость: 105 000 000 руб.

ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА

Детские сады на расстоянии до 1200 м: [Детский сад №99](#); [Детский сад №99](#);

Школы на расстоянии до 1600 м: [Открытая сменная общеобразовательная школа №110 для детей с нарушениями слуха и речи](#); [Специальная коррекционная общеобразовательная школа №132 для обучающихся с ограниченными возможностями здоровья](#); [Средняя общеобразовательная школа №138](#); [Ботанический учебный центр](#); [Альма Матер](#);

Кафе и рестораны на расстоянии до 300 м: [Кафе](#); [Кафе-бистро на Кондратьевском проспекте, 2](#); [Очи Баку](#); [Лари](#); [Family Restaurant](#);

Магазины на расстоянии до 600 м: [Продуктовый магазин на Кондратьевском проспекте, 2](#); [Продуктовый магазин на Кондратьевском проспекте](#); [Mangusberg](#); [МинутаМаркет](#); [ЮКОН](#);

Медицинские учреждения на расстоянии до 1100 м: [Межрайонный наркологический диспансер №1](#); [Городская поликлиника №2](#); [Городская поликлиника №54](#); [Стоματοлогическая поликлиника](#); [Областная детская клиническая больница](#);

Парки на расстоянии до 1200 м: [Сад на Кондратьевском пр.](#); [Свердловский сад](#); [Муриноский парк культуры и отдыха](#); [Сад Спального института](#); [Сад на ул. Консонола](#);

ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЛНОСТЬЮ

Продажа землю, земельный участок по адресу в Калининском районе в Санкт-Петербурге (СПб): Ватутина ул , Калининской р-н метро Ленина пл.

Площадь: общая: 76.00 сот.

Транспорт:

Данное объявление могло быть размещено как агентом (посредником), так и частным собственником объекта недвижимости.

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Ушаковская набережная, д. 5, литера «А»

www.restate.ru/base/2779665.html


Яндекс Яндекс.Карты Переводчик Google Сбербанк ОнЛ@йн GISMETEО.RU: Погода...

Продать землю, земельный участок Октябрьская наб М. Пролетарская

Дата добавления: 19.09.2013, количество просмотров: 793, id: 2779665, [поднять в поиске](#) и выделить цветом.

Санкт-Петербург, Октябрьская наб Цена: **410 000 000** руб. за объект
[Юго-Восток, Невский р-н](#), станция метро [Пролетарская](#) (2,6 км до метро, 1 км. до города)

Тип: Земельные участки **Площадь:** 680.00 сот.
Статус: –



ПРИОБРЕТЕНИЕ

Собственность / приватизирован: **ДА**

Предложение от [ymbtrust](#) [написать письмо](#), [ВМЕ-ТРАСТ](#)

[Пожаловаться](#) модератору на это объявление

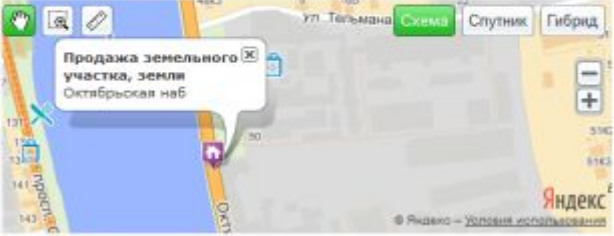
Контактная информация [Показать](#)

Скажите, что Вы нашли это объявление на restate.ru
 Вы можете выбрать дом или земельный участок в конкретном [коттеджном поселке](#).

АДРЕС ОБЪЕКТА: РОССИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ОКТЯБРЬСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ [ПОДРОБНАЯ КАРТА](#)

- Детские сады
- Школы
- Кафе и рестораны
- Магазины
- Медицина
- Парки





[Выбрать объект инфраструктуры](#)



Продажа земельного участка, земля Октябрьская наб


Все объекты: [Октябрьская набережная](#) [развернуть карту](#)

Фотографии местности около объекта







ТРАНСПОРТ

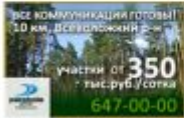
Расстояние до города, км	1 км.
Расстояние от транспортного узла, км	0,5 км.
Транспортный узел: название станции метро, жд вокзала	–



Цена доновладения от 11,5 млн.руб.



Первый взнос от 400 тыс. руб., Тел.: 943-15-14.



Участки ЮЖС в сосновом лесу! 10 км от СПб.

Земельный участок расположен на берегу Невы у Вантового моста. Собственности! 600 кв.а, все коммуникации. 8-901-304-23-83

ИНФРАСТРУКТУРА РАЙОНА

Детские сады на расстоянии до 700 м: [Детский сад №90;](#)

Школы на расстоянии до 600 м: [Праздник;](#) [Школа-интернат №24 для детей-сирот и детей;](#)

Кафе и рестораны на расстоянии до 700 м: [Кафе быстрого питания на проспекте Обуховской Обороны, 100;](#) [Кафе на Октябрьской Набережной, 56;](#) [Солнечная долина;](#)

Магазины на расстоянии до 400 м: [NJA;](#) [Продуктовый магазин на пр. Обуховской Обороны, 141;](#) [Лепнина;](#) [Продуктовый магазин на пр. Обуховской Обороны, 147;](#)

Медицинские учреждения на расстоянии до 900 м: [Стоматологическая поликлиника №13;](#)

Парки на расстоянии до 1000 м: [Сад «Спартак»;](#) [Сад Крупской;](#) [Парк культуры и отдыха им. И.В. Бабушкина;](#) [Домоносковский сад;](#) [Заводской сад;](#)

ОБЪЯВЛЕНИЕ ПОЛНОСТЬЮ

Продажа землю, земельный участок по адресу в Невском районе в Санкт-Петербурге (СПб): Октябрьская наб , Невский р-н метро Пролетарская

Площади: общая: 680.00 сот.

Транспорт: до города: 1 км., до транспортного узла: 0,5 км.

Данное объявление могло быть размещено как агентом (посредником), так и частным собственником объекта недвижимости.

Предложения по продаже офисных зданий

komned.ru/preview_standart.php?id=64943

Яндекс Яндекс.Карты Переводчик Google Сбербанк ОнЛ@йн GISMETEO.RU: Погода... WindGURU: Прогноз... Перевести Масса

САЙТ & ЖУРНАЛ Регион: Санкт-Петербург и ЛО [О проекте](#) [Распространение журнала](#) [Контакты](#)

KOMNED.RU
коммерческая недвижимость

[Разместить объявление](#) [Заявка «Куплю. Арендную»](#) [Избранное \(0\)](#)

Поиск объекта [Предложения от собственников](#) [Бизнес-центры](#) [Готовый бизнес](#) [Информация К](#)

СТРОЧНОЕ ОБЪЯВЛЕНИЕ

[В избранное](#) [Напечатать](#)

Продажа **Здание** **ID: 64943**

Примечание	1-2 эт.банк, ЗУ 1760 м2, есть внутри дв.парковка shmitt@bspb.ru
Адрес:	Адмиралтейский р-н, Римского- Корсакова д 47
Этаж:	3
Тип входа:	отд.
Цена (общая):	402 000 000 р.
Цена (за кв. м):	119 821 р.
Площадь:	3355 м ²
Рекламодаватель:	собственник
Контактные данные:	
тел.:	3327930

theproperty.ru/11933285/

Яндекс Яндекс.Карты Переводчик Google Сбербанк ОнЛ@йн GISMETEO.RU: Погода... WindGURU: Прогнос... Перевести Масса СВ-мед - CAMO

Продажа здания – Профессора Попова, Санкт-Петербург

весь объект 550 000 000 руб.

Ежемесячный платеж по кредиту: 8077854.08 руб.

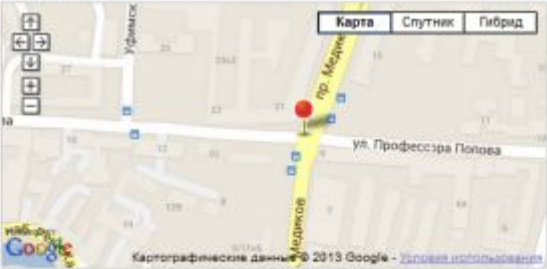
ОБЪЕКТ объект № 11 933 285

Район	Петроградский район
Площадь	4 480 м ²
Здание	
Всего этажей	не указано


Дополнительная информация
Продажа здания в Петроградском р-не, ул.Профессора Попова, м.Петроградская
4480 кв.м.
550 000 000 руб.

Бизнес-центр представляет собой 6-ти этажное реконструированное историческое здание. Полностью восстановлен фасад здания с сохранением несущих кирпичных стен. Дворовой фасад выстроен заново с применением современных строительных технологий. На первом этаже расположен конференц-зал с кулуарами. В состав помещений конференц-зала входит: аудитория (на 100 посадочных мест и зона кафедры), холлы для посетителей, кладовые. Каждый этаж разделен на офисные блоки от 70 до 150 кв.м. На каждом этаже есть туалеты, кухни.
Предусмотрен отапливаемый паркинг на 68 м/м. Паркинг оснащен автоматическими воротами и тепловой завесой.
Также предусмотрена открытая парковка перед зданием.

Объект на карте



Фотографии объекта



Контактная информация
[Надежда](#)
тел.: +7(921)391-53-83

www.emls.ru/fullinfo/546721.html

Яндекс Яндекс.Карты Переводчик Google Сбербанк ОнЛ@йн GISMETEO.RU Погода.. WindGURU: Прогноз.. Перевести Масса СВ-мед - САМОЗАП..

ОТ 55 000 руб. за сотку


ONLINE КОНСУЛЬТАЦИЯ **ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ**

КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ, ЦЕНТРАЛЬНЫЙ, СИНОПСКАЯ НАБ.

Описание Карта


Даты: введена 27.09.2012, изменена 05.08.2013
Адрес: Санкт-Петербург адм.ц., Центральный Синопская наб.
Метро: А. Невского пл. (пеш 20м)
Тип объекта: Отдельно стоящее здание
Возм.назначение: Офис, Общепит, Магазин, Выставка, Салон, Банк, Автобизнес, Гостин. бизнес
Цена: пр. – 240000 тыс.руб.
Общая площадь: 1630 кв.м.
Земля: 0.25 Га
Юридический статус: Собственность
Вход: Несколько вкл. отд.
Этаж: цоколь, мансарда, 1,2
Этажи: 2
Сост.помещения: текущ. ремонт
Телефонные линии: есть
Водоснабжение: есть
Канализация: есть
Теплоснабжение: есть
Электроснабжение: есть

Контакт
Агент: Муратов Евгений
Агентство: Мегастрой
Телефон: 992-62-82
проконсультироваться с документами



Примечание
ОСЗ + ЗУ в самом Центре ВИД-Нева после реконструкции
собственность

МЕНЮ
Терминал Агента (online)
Консультация ONLINE
Продажа квартир
Продажа комнат
Аренда квартир и комнат
Аренда коттеджей и дач
Квартиры в новостройках
Загородная недвижимость
Коттеджные поселки
Коммерческая недвижимость
Зарубежная недвижимость
Цены на недвижимость
Юридическая консультация
Оценка квартиры
Фотогалерея
Агентства недвижимости
Подобрать объект
Как добавить объект
Работа и обучение
Ипотека

ОБЪЕКТЫ ДНЯ

М. Жукова 41 общ. пл 42.4

Предложения по аренде офисных помещений

theproperty.ru/11936246/

Яндекс Яндекс.Карты Переводчик Google Сбербанк ОнЛайн GISMETEO.RU: Погода... WindGURU: Прогноз... Перевести Масса СВ-мед - САМОЗАП...

Санкт-Петербург, другой район номер объекта Найти Избранное Регистрация Войти

theproperty
КОММЕРЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

12 140 АРЕНДА 2 001 ПРОДАЖА 219 БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ 23 ТЦ И ТРК РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЕКТ

назад к результатам поиска Распечатать страницу

Аренда помещения под офис – Торжковская ул., дом 1, Санкт-Петербург

КЕ.М 8 МЕСЯЦ 1 200 руб. / 37 \$ / 28 €

ОБЪЕКТ объект № 11 936 246

Район	Центральный район
Метро, ориентир	м. Черная речка – 0,3 км
Площадь	40 м ²
Этаж	1/не указано
Состояние	после косметического ремонта
Высота потолков	2,80 м
Тип сделки	от собственника (через агентство)
Здание	
Класс	ЖФ
Всего этажей	не указано
Охрана	контроль доступа
Состояние здания	отличное

Дополнительная информация
5 минут от метро Черная речка

Контактная информация
[Зна](#)
тел.: 89214207918
эл. почта: z.zharova@london-ri.com

Объект на карте

ПОХОЖИЕ ОБЪЕКТЫ

Проспект Проспект Аренда помещения под офис, 40 м ² 48 000 руб. в месяц	ПРОСП. СТАНК. Д. 47 Аренда помещения под офис в БЦ "Шереметьев", 40 м ² 1 200 руб. м ² в месяц	ПРОСП. СТАНК. Д. 47 Аренда помещения под офис в БЦ "Шереметьев", 40 м ² 1 200 руб. м ² в месяц	БОЛЬШОЕ ПР. Д. 22 Аренда помещения под офис, 41 м ² 1 200 руб. м ² в месяц	Литкayнaя ПР. Д. 22 Аренда помещения под офис, 39 м ² 1 200 руб. м ² в месяц

Яндекс Директ

Торговое помещение в Кингисеппе В новом здании. 378 м ² . 700 руб./кв.м. 3 этаж. Промтовары. От собственника. сайт google.com 5 минут от метро Черная речка	Аренда офиса в сети БЦ «Сенатор» Офисы от собственника класса А и В+, без комиссии, удобная парковка, охрана Адрес и телефон: senator.spb.ru	Нужна аренда офиса в Петербурге? Офисы рядом с метро. Всё для развития бизнеса! bizspart.ru	Ярмарка «Юнона». Найдется все! Аренда торговых помещений от собственника. Высокая проходимость. Адрес и телефон: xpb-юнона.ru
--	---	--	--

Контактная информация
[Зна](#)
тел.: 89214207918
эл. почта: z.zharova@london-ri.com

www.bn.ru/detail/commerce/379722.html?from=psearch

Яндекс Яндекс.Карты Переводчик Google Сбербанк ОнЛ@йн GISMETEO.RU: Погода... WindGURU: Прогноз...


недвижимость в интернете
BN.RU ПЕТЕРБУРГ
БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ
16+ Выбрать регион ▾

Жилая недвижимость Загородная недвижимость
Недвижимость в Латвии Новости и статьи
Реестр компаний Юридическая консультация

поиск по сайту

СALUT!
Апартаменты в собственность
Дунайский пр. / Пулковское шоссе
от 1.9 млн. рублей
333-90-90
ОБЪЯВЛЕНИЕ разместить

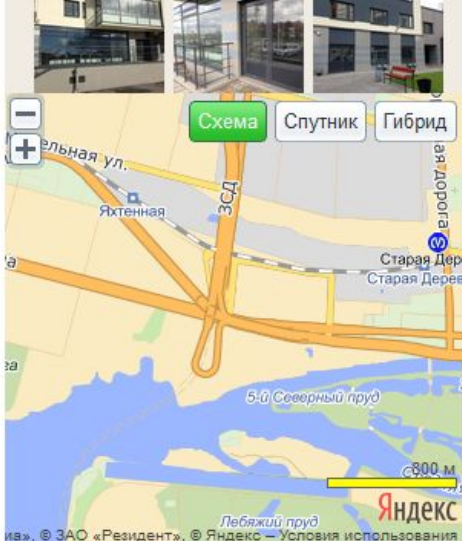
Офис, Санкт-Петербург, Приморский район, м. Старая Деревня, Мебельная ул. 49 /92



Цена: 1500 руб./м/мес.
Субъект: частное
Телефон: (921)3343466

Вид сделки: аренда
Район: Приморский район
Метро: Старая Деревня
Адрес: Мебельная ул. 49 /92
Общая пл. (м²): 166.6
Этаж/Этажность: 1
Просмотров: 58
Дата размещения: 27.08.2013
Дополнительно:

Помещение имеет 2 входа /выхода на улицу.
Возможна аренда под офис, банк, аптеку.
Имеет витринные окна.



Внимание! Объект на карте позиционируется автоматически системой «Яндекс.Карты». Служба поддержки BN.ru: тел. 8(812)329-1075, 8(800)3333-450; e-mail: my@bn.ru

НАПИСАТЬ ВЛАДЕЛЬЦУ

www.bn.ru/detail/office/445587.html?from=search

Яндекс Яндекс.Карты Переводчик Google Сбербанк ОнЛ@йн GISMETEO.RU: Погода... WindGURU: Прогноз...

BN.RU ПЕТЕРБУРГ недвижимость в интернете
БЮЛЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ
16+ Выбрать регион

Жилая недвижимость Загородная недвижимость
Недвижимость в Латвии Новости и статьи
Реестр компаний Юридическая консультация

поиск по сайту

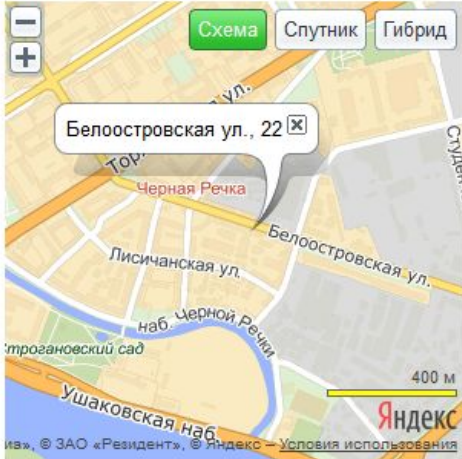
Произошёл крах плагина Adobe Flash.
Вы можете попробовать перезагрузить эту страницу.

ОБЪЯВЛЕНИЕ
разместить

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- [квартиры](#)
- [комнаты](#)
- [новостройка](#)
- [малозэтажное строительство](#)
- [покупка](#)
- [квартиры/комнаты](#)
- [оценка недвижимости](#)

Офис, Санкт-Петербург, Приморский район, Белоостровская ул. 22



Цена: **1200 р/м**
Субъект: **ГК ЮРИНФО**
Телефон: **718-69-69**

Вид сделки: аренда
Район: Приморский район
Адрес: Белоостровская ул. 22
Общ. пл. (м²): 46.3
Этаж: 1
Вход: отд/ул
Издание: Бюллетень Недвижимости
Дата размещения: 03.10.2013
Дополнительно: кл. В, 15мин метро, без комиссии 89117787686

Внимание! Объект на карте позиционируется автоматически системой «Яндекс.Карты».
Служба поддержки BN.ru: тел. 8(812)329-1075, 8(800)3333-450; e-mail: my@bn.ru

www.bn.ru/detail/commerce/396002.html?from=pssearch

Яндекс Яндекс.Карты Переводчик Google Сбербанк ОнЛ@йн GISMETEO.RU: Погода... WindGURU: Прогноз...

BN.RU ПЕТЕРБУРГ недвижимость в интернете
БЮЛЕТЕНЬ НЕДВИЖИМОСТИ
16+ Выбрать регион

Жилая недвижимость Загородная недвижимость
Недвижимость в Латвии Новости и статьи
Реестр компаний Юридическая консультация

поиск по сайту

Офис, Санкт-Петербург, Приморский район, м. Черная речка, Савушкина ул. 55

Цена: 3000000 р./мес.
Субъект: частное
Телефон: (921)9404407

Вид сделки: аренда
Район: Приморский район
Метро: Черная речка 10 пеш
Адрес: Савушкина ул. 55
Общая пл. (м²): 4500
Просмотров: 6
Дата размещения: 23.09.2013
Дополнительно:

Офисное здание: 4 этажа + подземный паркинг на 22 м/м. Общая площадь 4500 кв.м, из которых 900 кв.м. Подземный паркинг, 2500 кв.м - офисы.

Собственная газовая котельная, 2 лифта, один из которых бесшумный в VIP-зоне, отделка фасада здания - мрамор.

Кондиционирование, внутренняя отделка под офис произведена. Аренда долгосрочная.

Светлана 940-44-07



Внимание! Объект на карте позиционируется автоматически системой «Яндекс.Карты». Служба поддержки BN.ru: тел. 8(812)329-1075, 8(800)3333-450; e-mail: my@bn.ru

НАПИСАТЬ ВЛАДЕЛЬЦУ

ОБЪЯВЛЕНИЕ разместить

ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

- квартиры
- комнаты
- новостройка
- малозэтажное строительство
- покупка
- квартиры/комнаты
- оценка недвижимости
- в аренду на срок
- в аренду посуточно
- арендуем
- квартиры/комнаты

ПОИСК ПО КАРТЕ

ФОТОКАТАЛОГ

- Квартиры
- Квартиры в новостройках
- Элитная недвижимость
- Загородные дома и участки
- Коттеджи и таунхаусы
- Комнаты
- Коммерческая недвижимость
- Недвижимость в Латвии**
- Недвижимость за рубежом
- Недвижимость в Регионах России
- Недвижимость Москвы и Московской области