Отчет № О–РА–17/11/193 об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

Земельный участок, площадью 9’460,0 кв. м с расположенными на нем улучшениями в виде нежилого здания (офисный центр) общей площадью 52’324,8 кв. м, по адресу: г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А

Заказчик:	ООО «УК «Си Пи Траст»
Исполнитель (оценочная компания):	ООО «Рашн Апрэйзл»

Дата проведения оценки:	по состоянию на 30 ноября 2017 г.
Дата составления отчета:	30 ноября 2017 г.
Договор на оказание услуг по оценке:	№ РА–17–11–193 от 16 ноября 2017 г.

Содержание

Сопроводительное письмо……..……5

1. Основные факты, допущения и выводы....9

1.1 Данные об отчете....9

1.2 Данные об объекте оценки....10

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке....10

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки....11

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки....13

2.1 Требования к проведению оценки....13

2.2 Основные сведения и данные....13

2.3 Требования к Отчету об оценке....14

2.4 Допущения и ограничения, применяемые в процессе оценки....15

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике....17

3.1 Сведения о Заказчике....17

3.2 Сведения об Исполнителе....17

3.3 Данные об Оценщике, работающем на основании трудового договора....18

4. Введение....20

4.1 Объект оценки....20

4.2 Задача (назначение) оценки....20

4.3 Цель оценки....20

4.4 Дата оценки....21

4.5 Оцениваемые права....21

4.6 Процедура оценки....21

4.7 Процесс оценки....23

5. Принятые допущения и ограничения....24

5.1 Основные допущения и ограничения....25

5.2 Законодательная база и стандарты, используемые для проведения оценки:....26

5.3 Используемые термины и определения....27

6. Методология оценки....29

6.1 Анализ наиболее эффективного использования....29

6.1.1 Юридически разрешенное использование....30

6.1.2 Физически осуществимое использование 30
6.1.3 Экономическая целесообразность 30
6.1.4 Максимально эффективное использование 31
6.2 Оценка рыночной стоимости 31
6.2.1 Сравнительный подход 31
6.2.2 Затратный подход 35
6.2.3 Доходный подход 52
7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 57
7.1 Оцениваемый объект 57
7.1.1 Инженерные решения 57
7.2 Описание юридического статуса объекта оценки 59
7.3 Характеристика объекта оценки 59
7.4 Описание физического состояния объекта оценки 60
7.5 Описание текущего использования оцениваемого объекта 60
7.6 Обременения объекта оценки 60
8. Фотографии оцениваемого объекта 61
8.1 Внешний вид 61
8.2 Прилегающая территория 62
8.3 Внутренне состояние помещений 63
8.4 Анализ местоположения объекта оценки 65
9. Районный анализ 71
9.1 г. Санкт–Петербург 71
9.1.1 История 71
9.1.2 Население 71
9.1.3 Экономика 72
9.1.4 Промышленность 72
9.1.5 Туризм 73
9.1.6 Экология 74
9.1.7 Инвестиционная привлекательность 74
9.2 Приморский район 75
9.2.1 «Пограничная» зона 75

9.2.2 ТРК оккупировали район 77
9.2.3 Активизация деловой жизни....78
10. Обзор офисной недвижимости г. Санкт–Петербург 79
10.1 Ключевые индикаторы 79
11. Анализ наиболее эффективного использования....99
11.1 Юридически разрешенное использование 99
11.2 Физически осуществимое использование....99
11.3 Максимально эффективное использование 100
11.4 Качественный анализ НЭИ с учетом существующих улучшений 100
11.5 Выводы наиболее эффективного использования (НЭИ)....103
12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки....104
12.1 Сравнительный подход 104
12.1.1 Общие положения....104
12.1.2 Обоснование выбора аналогов....104
12.2 Доходный подход 115
12.2.1 Общие положения....115
12.2.2 Определение рыночной стоимости Доходным подходом 115
12.3 Затратный подход 138
12.3.1 Общие положения....138
12.3.2 Оценка рыночной стоимости улучшений 138
12.3.3 Оценка величины накопленного износа....142
12.3.4 Определение рыночной стоимости улучшений....144
12.3.5 Определение рыночной стоимости прав собственности на земельный участок 145
12.3.6 Итоговый расчет стоимости объекта оценки Затратным подходом 149
12.4 Согласование результатов и заключение о стоимости объекта 151
12.4.1 Учитываемые факторы....151
12.4.2 Обоснование присвоенных весовых коэффициентов 153
12.4.3 Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки....154
Приложения к Отчету № О–РА–17/11/193 об определении (оценке) рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А....155
Приложение № 1. Перечень информационных источников 156
Нормативные документы....157

Методическая литература 157

Справочная литература 158

Информационные источники сети интернет 159

Приложение № 2. Заключение оценщика 160

Приложение № 3. Копии материалов, используемых при определении рыночной стоимости Объекта оценки 162

Приложение № 4. Копии документов оценщиков (данные об исполнителе) 185

Приложение № 5. Копии документов, используемых оценщиками и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (документы, представленные Заказчиком) 191

30 ноября 2017 г.

Генеральному директору ООО «УК «Си Пи Траст»

А.Г. Денисову

Уважаемый Андрей Геннадьевич!

В соответствии с Договором № РА–17–11–193 от 16 ноября 2017 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммершиал проперти траст» (сокращенное название ООО «УК «Си Пи Траст») и ООО «Рашн Апрэйзл» мы провели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А и подготовили соответствующий Отчет об оценке № О–РА–17/11/193.

Оценка проведена по состоянию на 30 ноября 2017 г., что совпадает с датой осмотра оцениваемого объекта.

В нашем понимании, проведенная нами оценка будет использована для принятия управленческих решений об имуществе, которое будет выступать в качестве дополнительного обеспечения по договору займа.

Объектом оценки является земельный участок, площадью 9’460,0 кв. м с расположенными на нем улучшениями в виде нежилого здания (офисного центра) общей площадью 52’324,8 кв. м, по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А.

Проведенные исследования и анализ рынка недвижимости позволяют сделать следующий вывод:

рыночная стоимость оцениваемого объекта (земельный участок, площадью 9’460,0 кв. м с расположенными на нем улучшениями в виде нежилого здания (офисного центра) общей площадью 52’324,8 кв. м, по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А) с учетом НДС (18%) и округления составляет:

5’535’488’166 (пять миллиардов пятьсот тридцать пять миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 00 копеек включая НДС.

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом Отчете об оценке.

Результаты выполненного анализа, принятые допущения и ограничения, а также расчеты стоимости представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке. Отдельные части настоящего Отчета об оценке не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

ООО «Рашн Апрэйзл» (Russian Appraisal) не проводило как часть этой работы какую–либо проверку характеристик объекта, которые невозможно обнаружить путем визуального осмотра.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит основные факты и выводы, задание на оценку в соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки, сведения о Заказчике оценки и об Оценщике, допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки, применяемые стандарты оценочной деятельности, описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость, описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке, согласование результатов.

При проведении оценки стоимости Объекта оценки перед Оценщиками не ставилась задача, и они не принимают на себя ответственности за полное описание правового состояния Объекта оценки и всех вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов права собственности на Объект оценки.

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178–ФЗ, от 21.03.2002 № 31–ФЗ, от 14.11.2002 № 143–ФЗ, от 10.01.2003 №15–ФЗ, от 27.02.2003 № 29–ФЗ, от 22.08.2004 № 122–ФЗ, от 05.01.2006 № 7–ФЗ, от 27.07.2006 № 157–ФЗ, от 05.02.2007 № 13–ФЗ, от 13.07.2007 № 129–ФЗ, от 24.07.2007 № 220–ФЗ, от 30.06.2008 № 108–ФЗ, от 07.05.2009 № 91–ФЗ, от 17.07.2009№ 145–ФЗ, от 27.12.2009 № 343–ФЗ, от 27.12.2009 № 374–ФЗ, от 22.07.2010 № 167–ФЗ, с изменениями, внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 № 181–ФЗ)»;

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, мы готовы дать необходимые разъяснения.

С уважением,

К.С. Кузнецов
Генеральный директор
ООО «Рашн Апрэйзл» (Russian Appraisal)
Москва, 30 ноября 2017 г.
123557, Россия, г. Москва, Большой Тишинский переулок, д. 43

1. Основные факты, допущения и выводы

1.1 Данные об отчете

Данные об Отчете	
Основание для проведения оценки:	Оценка проведена в соответствии с Договором № РА–17–11–193 от 16 ноября 2017 г. между ООО «УК «Си Пи Траст» и ООО «Рашн Апрэйзл»
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Задачи (назначение) оценки:	Определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений об имуществе, которое будет выступать в качестве дополнительного обеспечения по договору займа
Дата осмотра объекта оценки:	30 ноября 2017 г.
Дата проведения оценки (дата оценки, дата определения стоимости):	30 ноября 2017 г.
Период проведения оценки:	с 16 ноября 2017 г. по 30 ноября 2017 г.
Дата составления отчета:	30 ноября 2017 г.
Порядковый номер отчета:	№ О–РА–17/11/193
Определение вида стоимости, подлежащего оценке:	Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; - платеж за объект оценки выражен в денежной форме[1].
Срок действия отчета:	до 30.05.2018 г.[2]

1 Статья 3 Федерального Закона РФ от 29.07.1998 № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; п. 6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

2 Статья 3 Федерального Закона РФ от 29.07.1998 № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; п. 6 Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

1.2 Данные об объекте оценки

Данные об объекте оценки	
Объект оценки:	Земельный участок, площадью 9’460,0 кв. м с расположенными на нем улучшениями в виде нежилого здания (офисного центра) общей площадью 52’324,80 кв. м, по адресу: г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А
Правообладатель (балансодержатель) объекта оценки:	Нежилое здание принадлежит ООО «Балтийский Деловой Центр» (ОГРН – 1037804006459; дата присвоения – 03.01.2003) на праве собственности согласно Свидетельству о государственной регистрации права № 78–АЖ № 857951 от 16 февраля 2013 г. Земельный участок принадлежит ООО «Балтийский Деловой Центр» на праве собственности согласно Свидетельству о государственной регистрации права № 78–АЖ 857799 от 16 февраля 2013 г.
Имущественные права:	Право собственности на земельный участок, право собственности на улучшения (нежилое здание)
Документ, подтверждающий вид права:	Свидетельство о государственной регистрации права № 857951 (78–АЖ) от 16 февраля 2013 г. (бизнес–центр) Свидетельство о государственной регистрации права № 857799 (78–АЖ) от 16 февраля 2013 г. (земельный участок)
Балансовая стоимость, руб.:	Нежилое здание – 903’825’148 руб.
Ценность в качестве природного, культурного или научного объекта:	Не выявлена
Обременения:	Не выявлены

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При определении рыночной стоимости объекта оценки были рассмотрены сравнительный, доходный и затратный подходы.

Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках каждого из применяемых подходов, а также веса, вводимые к результатам, полученным в рамках применяемых подходов при согласовании результатов, приведены в таблице ниже.

Табл. 1–1. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки, полученный различными подходами

Подход	Результат, полученный подходом, руб. с учетом НДС	Весовой коэффициент	Итого стоимость объекта (округленно) с учетом НДС, руб.
Сравнительный	4 661 587 042	0,40	**5’535’488’166**
Доходный	4 463 947 721	0,35	
Затратный	8 433 886 587	0,25	

Источник: расчеты Оценщика

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования, анализ и представленные выше расчеты позволяют сделать следующий вывод:

- по мнению Оценщика, рыночная стоимость объекта оценки – земельного участка, площадью 9’460,0 кв. м с расположенными на нем улучшениями в виде нежилого здания (офисный центр) общей площадью 52’324,8 кв. м, по адресу: г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А по состоянию на 30.11.2017 г. составляет с учетом округления и с учетом НДС:

5’535’488’166

(пять миллиардов пятьсот тридцать пять миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 00 копеек.

Настоящий Отчет подготовлен специалистами ООО «Рашн Апрэйзл». Подписавшие Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки.
3. В отношении Объектов оценки, являющихся предметом Отчета, оценщики не имеют никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу Отчета владельцами Объектов оценки или намеревающимся совершить с ними сделку.
4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объектов оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам Заказчика, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.
5. Наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а Отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Генеральный директор _____ К.С. Кузнецов

Старший оценщик _____ И.В. Булгатов

2. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

2.1 Требования к проведению оценки

- Соответствие закону РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135–ФЗ.
- Соответствие «Федеральным стандартам оценки»: ФСО № 1, 2 и 3 (утвержденные соответственно Приказами Минэкономразвития РФ № 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.), ФСО № 7 (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611).

2.2 Основные сведения и данные

Табл. 2–1. Описание объекта недвижимости

Данные об объекте оценки	Характеристика
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Задача оценки:	Определение рыночной стоимости для принятия управленческих решений об имуществе, которое будет выступать в качестве дополнительного обеспечения по договору займа / кредитному соглашению
Объект оценки:	Земельный участок, площадью 9’460,0 кв. м с расположенными на нем улучшениями в виде нежилого здания (офисного центра) общей площадью 52’324,80 кв. м, по адресу: г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А
Местоположение:	г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А
Правообладатель:	ООО «Балтийский Деловой Центр»
Имущественные права:	Право собственности на земельный участок, право собственности на улучшения (нежилое здание)
Документы, подтверждающие права собственности:	Свидетельство о государственной регистрации права № 857951 (78–АЖ) от 16 февраля 2013 г. (бизнес–центр) Свидетельство о государственной регистрации права № 857799 (78–АЖ) от 16 февраля 2013 г. (земельный участок)
Ценность в качестве природного, культурного или научного объекта:	Не выявлена
Дата оценки:	30 ноября 2017 г.
Обременения:	Не зарегистрированы
Балансовая стоимость, руб.:	Нежилое здание – 903’823’732,65 руб.

Источник: данные Заказчика

Табл. 2–2. Характеристики объектов оценки

№	Объект	Местонахождение	Общая площадь, кв. м
1	Земельный участок (кадастровый номер 78:34:4135В:20)	г. Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А	9’460,0 кв. м
2	Нежилое здание офисного центра	г. Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А	52’324,8 кв. м

Источник: данные Заказчика

2.3 Требования к Отчету об оценке

- Отчет должен удовлетворять требованиям действующего Законодательства об оценочной деятельности.
- Отчет должен содержать отражение всех расчетов, выполненных в процессе оценки.
- Состав и логика представленных описательных и расчетных материалов должны позволять пользователю отчета полностью воспроизвести весь расчет и прийти к аналогичным качественным и количественным выводам.
- Источники информации должны быть проверяемые, авторитетные и достоверные. Источник должен содержать указание на контактную информацию (телефон, контактное лицо), точную ссылку на размещение данной информации в открытых источниках. Если в качестве источника используется печатные СМИ, то должно быть указано название журнала и номер, если интернет - адрес сайта с указанием точной ссылки, где содержится конкретный аналитический материал.
- По всем использованным методам должно быть представлено обоснование их использования (или отказа от использования), описан алгоритм применения.
- Все исходные данные должны быть проверены на соответствие рыночным диапазонам.
- Отчет не должен содержать излишнюю информацию, которая не используется в анализе ценообразования объекта оценки.

2.4 Допущения и ограничения, применяемые в процессе оценки

- Количественные характеристики оцениваемого объекта принимаются на основании предоставленных Заказчиком данных.
- Физическое состояние объекта оценки принимается по данным визуального осмотра и данным предоставленным Заказчиком.
- Оценщик (Исполнитель) не проводит экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, Оценщик (Исполнитель) не может взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые явились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие.
- Весь объем обременений и ограничений, связанных с оцениваемым объектом, принят на основании предоставленных Заказчиком данных.
- Результатом оценки должна стать рыночная стоимость каждого из объектов по состоянию на дату оценки, выраженная в рублях.
- Исполнитель предоставляет результат в виде отчета об оценке в двух экземплярах на русском языке и заключения о рыночной стоимости объектов в одном экземпляре на русском языке.

Табл. 2–3. Перечень предоставленных сведений и документов (опись)

№	Наименование
1	Свидетельство о государственной регистрации права № 78 АЖ № 857951 от 16.02.2013 г.
2	Свидетельство о государственной регистрации права № 78 АЖ № 857799 от 16.02.2013 г.
3	Договор купли–продажи земельного участка в процессе приватизации № 6411–ЗУ от 11.01.2011 г.
4	Ведомость помещений и площадей и поэтажные планы
5	Технический паспорт инв. № 11976
6	Кадастровый паспорт земельного участка № 13836 от 02.08.2010 г.
7	Реестр арендаторов в электронном виде
8	Выписка из ЕГРЮЛ для ООО «Балтийский Деловой Центр» от 30 ноября 2017 г.

№	Наименование
9	Решение единственного участника ООО «Автохаус, СПб» о смене названия компании от 12 декабря 2011 г.
10	Свидетельства о регистрации и постановке на налоговый учет ООО «Балтийский Деловой Центр» (декабрь 2011 г.)
11	Данные об остаточной стоимости БЦ от 30 ноября 2017 г.
12	Данные об арендных платежах и расходах ООО «БДЦ» за 10 мес. 2017 г.

Источник: данные Заказчика

3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

3.1 Сведения о Заказчике

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммершиал проперти траст»
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения:	ОГРН – 1127746658577 (6 сентября 2012 г.)
Местонахождение:	Юридический адрес – 119285, г. Москва, Воробьевское шоссе, д. 6 Фактический адрес – 119285, г. Москва, Воробьевское шоссе, д. 6

Источник: данные Заказчика

3.2 Сведения об Исполнителе

Характеристики	Данные
Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Рашн Апрэйзл»
Основной регистрационный номер (ОГРН) и дата присвоения:	ОГРН – 1117746862023 (28 октября 2011 г.)
Местонахождение:	Юридический адрес – 123557, Москва, Большой Тишинский переулок, д. 43 Фактический адрес – 123557, Москва, Большой Тишинский переулок, д. 43
Сведения об Исполнителе:	Член НП «Саморегулируемая организация «Ассоциации российских магистров оценки»
Сведения о страховом полисе:	Гражданская ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование»: страховой полис – № 022–073–001313/17 от 10 октября 2017 г. срок страхования с 27.10.2017 по 26.10.2018 г., страховая сумма 50’000’000 (пятьдесят миллионов) рублей
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Рашн Апрэйзл» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Рашн Апрэйзл» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчиков. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки

Характеристики	Данные
	объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Источник: данные Исполнителя (Russian Appraisal)

3.3 Данные об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Характеристики	Данные
Ф.И.О.:	Булгатов Иван Викторович
Информация о членстве в СРО:	Является членом НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (www.sroarmo.ru) за регистрационным номером 2065 от 25 ноября 2016 г.
Сведения о страховом полисе:	Профессиональная гражданская ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование»: страховой полис – № 022–073–000766/17 от 16 января 2017 г. срок страхования с 16.01.2017 по 15.01.2018 г., страховая сумма 5’000’000 (пять миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Стаж работы в оценочной деятельности с 08.11.2010 г.
Сведения о документах, подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Булгатов И.В. прошел профессиональную переподготовку в области оценки в «Южном Федеральном Университете» (регистрационный номер 705.15.01–39/05 г. Ростов-на-Дону), диплом о профессиональной переподготовке № 612401809011
Основание для проведения Оценщиком оценки	Трудовой договор с ООО «Рашн Апрэйзл» № 9 от 29 октября 2011 г.
Информация о НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки», членом которой является И.В. Булгатов	Полное наименование: некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» Краткое наименование: НП «АРМО» Адрес: ул. Ленинская Слобода, 26, БЦ Омега 2 корпус А, оф. 449, Москва, 115280 Почтовый адрес: а/я 10, Москва, 115184 Телефон: +7 495 269 2729, +7 499 372 7273 E–mail: armo@sroarmo.ru
Номер контактного телефона:	+7 (495) 532–96–96
Адрес электронной почты:	info@rappraisal.ru
Почтовый адрес оценщика:	123557, Москва, Большой Тишинский переулок, д. 43
Адрес местонахождения оценщика	123557, Москва, Большой Тишинский переулок, д. 43
Сведения о независимости	Настоящим оценщик Булгатов Иван Викторович

Характеристики	Данные
оценщика:	подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Булгатов Иван Викторович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридических лиц – заказчиков, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Булгатов Иван Викторович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридических лиц – заказчиков, равно как и заказчики не являются кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Источник: данные Исполнителя (Russian Appraisal)

Иные сторонние организации и специалисты к процессу оценки и к подготовке Отчета об оценке не привлекались.

4. Введение

4.1 Объект оценки

Объектом оценки является: Земельный участок, площадью 9’460,0 кв. м с расположенными на нем улучшениями в виде нежилого здания (офисного центра) общей площадью 52’324,80 кв. м, по адресу: г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А.

4.2 Задача (назначение) оценки

Результаты настоящей оценки будут применены для целей принятия управленческих решений об имуществе, которое будет выступать в качестве дополнительного обеспечения по договору займа / кредитного договора.

4.3 Цель оценки

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Термины «рыночная стоимость» и «ликвидационная», используемые нами в этом отчете, определяются следующим образом:

Рыночная стоимость – 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 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;
- оплата производится в денежной форме.

При определении ликвидационной стоимости объекта оценки определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

4.4 Дата оценки

Оценка объекта проведена по состоянию на 30 ноября 2017 г.

Дата составления отчета – 30 ноября 2017 г.

4.5 Оцениваемые права

В настоящем Отчете оценивается право собственности на объекты улучшений в виде здания офисного центра и право собственности на земельный участок.

Право собственности означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст. 209) осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом.

Собственник имеет право 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.

4.6 Процедура оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами,

которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов;

4. Анализ наиболее эффективного использования. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости. Данное понятие выражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из существующего состояния и тенденций развития рынка.

5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

   При согласовании результатов расчета стоимости Объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть

обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

6. Составление отчета об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в Федеральных стандартах оценки.

   Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

   Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

4.7 Процесс оценки

Описание процесса оценки

Процесс оценки начинается с общего осмотра местоположения объекта, а также описания помещений, их состояния, и выделения особенностей оцениваемого объекта. Далее проводится анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости и заключение о варианте наилучшего и наиболее эффективного использования.

Следующий этап оценки – определение стоимости.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и на ценность рассматриваемого объекта недвижимости. При определении стоимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход;
- доходный подход;
- затратный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых значений объектов недвижимости. Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с помощью указанных подходов, и сведение итоговых оценок к единой стоимости объекта с учетом слабых и сильных сторон каждого подхода. Таким образом, устанавливается окончательная оценка стоимости объекта недвижимости.

Описание применяемых подходов к оценке в разделе «Методология оценки» (см. соответствующий раздел Отчета ниже).

5. Принятые допущения и ограничения[3]

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

- Настоящий Отчет достоверен только в указанных в нем целях:
- Цель оценки – определение рыночной стоимости.
- Задача оценки – результаты настоящей оценки будут использованы для принятия управленческих решений об имуществе, которое будет выступать в качестве дополнительного обеспечения по договору займа / кредитному договору.
- Отдельные части настоящего Отчета (в том числе промежуточные результаты) не могут трактоваться раздельно, а только в полном объеме.
- Отчет является конфиденциальным и составлен исключительно для достижения целей и выполнения задач, указанных в Задании на Оценку. Он не должен использоваться, копироваться или предоставляться в иных целях, полностью или частично, без нашего предварительного письменного согласия, причем такое согласие будет дано после тщательного рассмотрения обстоятельств на момент рассмотрения.
- Мы не проводили экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несем ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, мы не можем взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые явились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие.
- Третья сторона соглашается соблюдать конфиденциальность в отношении всей переданной информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.
- Все расчеты, заключения и выводы сделаны нами на основании достоверной информации из источников открытого доступа.
- Заключение о стоимости, содержащиеся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой–либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

3 В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки (п. 8д Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».

- Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

- Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта.

- Результаты стоимости могут быть использованы в течение 6 месяцев от даты составления настоящего отчета.

- События и обстоятельства, которые произойдут после даты нашего отчета, со временем приведут к тому, что отчет устареет, и, соответственно, мы не возьмем на себя ни обязанность соблюдать интересы, ни ответственность за решения и действия, которые основаны на таком устаревшем отчете. Кроме того, мы не несем ответственность за обновление этого отчета с учетом событий и обстоятельств, которые появятся после этой даты.

- Отчет ограничивается объемами, обозначенными в Задании на оценку, копия которого содержится в Приложении.

- Ни Оценщик, ни кто-либо из лиц, подписавших настоящее письмо и Отчет, ни другие лица, привлекавшиеся Оценщиком в процессе или в связи с подготовкой Отчета в качестве субподрядчиков, без их предварительного письменного согласия не могут привлекаться к даче свидетельских показаний и (или) к участию в судебных разбирательствах в связи с использованием Отчета, за исключением случаев, когда обязанность по даче свидетельских показаний и (или) участию в судебном процессе является обязательной в силу обстоятельств, прямо предусмотренных процессуальными нормами законодательства Российской Федерации.

- Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости.

5.1 Основные допущения и ограничения

- Количественные характеристики оцениваемого объекта принимаются на основании предоставленных Заказчиком данных.

- Физическое состояние объекта оценки принимается по данным визуального осмотра и данным предоставленным Заказчиком.

- Оценщик (Исполнитель) не проводит экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки и не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Соответственно, Оценщик (Исполнитель) не может взять на себя никаких обязательств или ответственности в отношении любых убытков или ущерба, причиненных в результате любых дефектов таких документов, которые явились результатом их составления, подготовки, оформления или механизма введения их в действие.

- Весь объем обременений и ограничений, связанных с оцениваемыми объектами, принят на основании предоставленных Заказчиком данных.

- Результатом оценки должна стать рыночная стоимость каждого из объектов по состоянию на дату оценки, выраженная в рублях.

- Исполнитель предоставляет результат в виде отчета об оценке в двух экземплярах на русском языке и заключения о рыночной стоимости объектов в одном экземпляре на русском языке.

- Согласно правоустанавливающим документам на оцениваемый объект, правообладателем является ООО «Автохаус, Санкт–Петербург». Но согласно предоставленному решению единственного участника ООО «Автохаус, СПб» от 12 декабря 2011 г., компания была переименована в ООО «Балтийский Деловой Центр» и является его полным правопреемником. Принимая во внимание факт, что переименование оцениваемого объекта произошло до даты оценки, далее в Отчете правообладателем оцениваемого объекта принимается ООО «Балтийский Деловой Центр». Кроме того, Заказчиком была предоставлена выписка (от 30 ноября 2017 г.) из Единого реестра юридических лиц, подтверждающая переименование компании без иных других изменений в составе учредителей и деятельности общества.

5.2 Законодательная база и стандарты, используемые для проведения оценки:

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального Закона РФ от 29 июля 1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. № 297;

- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
- Стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

Обоснованием использования Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1), Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), а также Стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, саморегулируемой организации Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» при проведении оценки Объекта оценки является обязательность их применения при осуществлении оценочной деятельности.

5.3 Используемые термины и определения

Оценочная деятельность – для целей Федерального закона № 135 «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 г. под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными СРО оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке). Отчет содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

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

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

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

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним. («Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20 мая 2015 г. № 297).

Объектом–аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость («Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20 мая 2015 г. № 297).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости Объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях). («Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» от 20 мая 2015 г. № 297).

6. Методология оценки

6.1 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Наиболее эффективное использование – это разумный и вероятный вариант использования (назначения) земельного участка и существующих строений, который является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

При отборе различных вариантов использования объекта для выбора наиболее эффективного из них учитываются четыре основных критерия:

1. Юридическая допустимость: рассмотрение только тех вариантов, которые не противоречат законодательству и разрешены распоряжениями о зонообразовании.

2. Физическая возможность: рассмотрение физически реальных в данном районе вариантов использования.

3. Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какой физически возможный и законодательно допустимый вариант использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

4. Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его

юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

6.1.1 Юридически разрешенное использование

При рассмотрении возможных вариантов использования земельного участка в первую очередь следует учитывать существующие охранные ограничения и требования действующих градостроительных нормативных документов, обременяющих объект.

6.1.2 Физически осуществимое использование

При анализе физических ограничений на использование земельного участка следует учитывать следующие существенные факты: нормативы плотности городской застройки, средняя этажность окружающей застройки, существующие ограничения по высоте, топография земельного участка, целевое назначение и разрешенное использование, преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка, перспективы развития района, в котором расположен земельный участок; ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости, текущее использование земельного участка.

6.1.3 Экономическая целесообразность

Рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.

6.1.4 Максимально эффективное использование

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

6.2 Оценка рыночной стоимости

6.2.1 Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке (в отношении земельных участков – это может быть информация о выставленных на продажу участках) и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. Далее вносятся поправки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект. Скорректированная цена дает Оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, которые определяют его назначение, возможность и способы использования, а также размеры дохода от владения им, сроки и вероятность получения этого дохода. Полезность учитывает также наличие и иных позитивных факторов, вытекающих из владения, пользования и распоряжения объектом, таких как, например, престижность.

Полезность является следствием всей совокупности свойств объекта, а также условий сделки с данным объектом.

Принцип замещения применим также и к доходной недвижимости. Типичный информированный инвестор сравнивает объекты доходной недвижимости, выставленные на продажу, а также рассматривает альтернативные варианты вложения капитала. Инвесторы сравнивают сроки окупаемости инвестиций для различных проектов, нормы прибыли, а капиталовложения – при

разных вариантах, учитывая при этом налоговые преимущества, затраты на управление и другие факторы.

Можно выделить следующие основные этапы оценки недвижимости сравнительным подходом:

- на первом этапе изучают состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым, которые были проданы недавно. На этом этапе оценки недвижимости сравнительным подходом изучается состояние рынка недвижимости и тенденции его развития, проводится его сегментирование и определяется, к какому сегменту рынка относится оцениваемый объект. Далее в этом сегменте по определенным критериям выявляются объекты, наиболее сопоставимые с исследуемым (объекты-аналоги).

- на втором этапе собирается и проверяется информация по объектам-аналогам; анализируется собранная информация и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

- на третьем этапе вносятся поправки в цены продаж сопоставимых объектов.

- на четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Сегментирование рынка – это процесс разбивания рынка на секторы (сегменты). Разбивание происходит на сектора, имеющие сходные объекты и субъекты. Объекты должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым правам, местоположению. Субъекты должны быть сходными по платежеспособности, возможностям финансирования, инвестиционной мотивации.

Сопоставимые объекты должны относиться к тому же сегменту рынка недвижимости, что и оцениваемый; сделки с ними должны быть осуществлены на типичных для данного сегмента условиях.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

1. Права на недвижимость.
2. Условия финансирования.
3. Условия и время продажи.
4. Местоположение.
5. Физические характеристики.

1. Права: в основном при сделках с недвижимостью происходит покупка передаваемых прав на владение и распоряжение имуществом. Полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Корректировка на права собственности есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой.

2. Условия финансирования сделки: если условия финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости нетипичны (например, в случае полного кредитования сделки купли-продажи), то в таком случае необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки.

3. Условия продажи и время продажи: то же самое можно сказать применительно к условиям самих продаж. Поскольку затруднительно рассчитать поправку на условия финансирования и налогообложения, а также на передаваемые юридические права и ограничения, условия продажи, лучше, при наличии возможности, не рассматривать для анализа и сравнения подобные сделки. В противном случае поправки на эти характеристики делаются в первую очередь.

   В нашем случае, для упрощения расчетов, выбираются аналоги, идентичные по данному фактору оцениваемому объекту.

   Время продажи является одним из основных элементов сравнения сопоставимых продаж. Для внесения поправки на данную характеристику в цену продажи аналога необходимо знать тенденции изменения цен на рынке недвижимости с течением времени.

4. Местоположение: этот критерий является также весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж. Внесение поправки на местоположение довольно ощутимо сказывается на стоимости оцениваемого объекта.

5. Физические характеристики: под физическими характеристиками объекта недвижимости подразумеваются размеры, наличие инженерных коммуникаций и другие характеристики, на которые также вносятся поправки.

Единицы сравнения

Поскольку объекты часто различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения проданных объектов с оцениваемой собственностью можно столкнуться с большими сложностями, поэтому имеющиеся данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может быть либо физическая единица (в нашем случае цена за кв. м), либо экономическая.

Классификация и суть поправок

Разные способы расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом, позволяют классифицировать вводимые поправки следующим образом: процентные и стоимостные (денежные, абсолютные).

Процентные поправки, как правило, вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения при этом сводятся к следующему: если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется понижающий коэффициент.

Стоимостные поправки

а. 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. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога. В противном случае к цене сопоставимого аналога применяется отрицательная поправка.

б. Денежные поправки, вносимые к цене проданного объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Рассуждения по использованию положительных или отрицательных поправок подобны рассуждениям в пункте «а».

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок применяется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие: методы, основанные на анализе парных продаж; методы расчета и внесения поправок; статистические методы.

Метод парных продаж

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного параметра (например – местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Данный метод позволяет рассчитать поправку на вышеупомянутую характеристику и применить его для корректировки цены продажи сопоставимого с объектом оценки объекта-аналога на этот параметр.

Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Экспертные методы расчета и внесения поправок

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта–оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Статистические методы расчета поправок

Необходимо отметить, что при оценке недвижимости методом сравнительного анализа продаж, в процессе внесения поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогом, не всегда удается выполнить относительно точный расчет вероятной цены объекта. Если не использовать такие методы расчета поправок, как корреляционно–регрессионный анализ, следует вводить как можно меньше корректировок на различия в характеристиках сравниваемых объектов. В первую очередь это касается поправок на физические различия (в частности поправки на масштаб).

Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объекта недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Данный метод трудоемок и требует для своего применения достаточно развитого рынка недвижимости, так как предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Заключительным этапом сравнительного подхода к оценке недвижимости является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. При этом необходимо: тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым продажам и их скорректированные величины. Провести согласование скорректированных величин сопоставимых продаж путем расчета средневзвешенной величины.

Рассчитанная оценщиком средневзвешенная величина и будет являться вероятной ценой продажи оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

6.2.2 Затратный подход

Описание подхода

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому покупатель поступает неоправданно, если он платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки земельного участка и строительства здания, без чрезмерной задержки) объект недвижимости аналогичной желательности и полезности.

Данный подход может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости здания (стоимости замещения) за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе

- Оценка земельного участка как незастроенного.
- Оценка полной стоимости воспроизводства или полной стоимости замещения существующих зданий и сооружений.
- Оценка накопленного износа по имеющимся зданиям и сооружениям. В этом разделе учитываются несколько видов износа и то, как каждый из них влияет на стоимость объекта.
- После проведения оценки предпринимательского дохода она прибавляется к стоимости зданий за вычетом износа. Предпринимательский доход – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.
- Наконец, стоимость земли, стоимость зданий за вычетом износа и с учетом предпринимательского дохода складываются для получения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Оценка рыночной стоимости земельного участка

Метод оценки

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Далее приведено содержание перечисленных методов применительно к оценке рыночной стоимости земельных участков, занятых зданиями, строениями, сооружениями или предназначенных для их размещения, а также особенности оценки рыночной стоимости земель сельскохозяйственного назначения.

В случае использования иных методов в отчете об оценке целесообразно раскрыть их содержание и обосновать использование.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых

зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);

- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;

- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;

- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Метод выделения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом – квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно-индексного методов. Ресурсный (ресурсно-индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора – величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно-планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами–аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков

высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

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

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка;
- при этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

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

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

Оценка стоимости замещения

Новая стоимость здания или сооружения может быть оценена двумя методами: по стоимости воспроизводства или по стоимости замещения.

Стоимость замещения определяется как стоимость строительства здания или улучшения эквивалентной полезности с использованием аналогичных материалов, дизайна и текущих цен.

Стоимость воспроизводства определяется как стоимость строительства точной копии существующего здания с использованием тех же материалов и спецификаций, но по текущим ценам.

Стоимость замещения может быть определена следующими методами:

- Метод анализа сметы.
- Метод составления сметы.
- Метод разбивки по видам работ.
- Ресурсный метод.
- Метод проектных аналогов (УПВС, ТЭП, БУПс и др.).
- Метод рыночных аналогов.

Метод аналогов основан на использовании стоимостных данных по ранее построенным или запроектированным аналогичным зданиям и сооружениям. По известным стоимостям и значениям основных параметров объекта-аналога (общая площадь, строительный объем, материал конструкций и т.п.), а также известным значениям аналогичных параметров оцениваемого объекта, определяется стоимость последнего, как правило, в базисном уровне цен.

Для расчетов восстановительной стоимости зданий используем сборники: «Укрупненные показатели восстановительной стоимости (УПВС)», «КО–Инвест», «Промышленные здания» (2017), «Магистральные сети и транспорт» (2016), «Общественные здания» (2017), «Складские здания и сооружения» (2017) и другие сборники.

Общая формула метода проектных аналогов выглядит следующим образом (полная стоимость замещения, ПСЗ):

$$ПСЗ = С1ед. \times Vоб. \times Кпопр. \times Ктек \times Кпр.пр.,$$ где:

- С1ед. – стоимость строительства одной единицы площади или объема здания-аналога в базовых ценах;

- Vоб. – строительный объем объекта оценки;
- Кпопр. – произведение всех вводимых поправочных коэффициентов, выраженное в десятичных дробях (на группу капитальности, уровень отделки и т. п.);
- Ктек. – индекс перехода в текущие цены;
- Кпр.пр. – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя.

Предпринимательский подход

Предпринимательский доход является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою деятельность.

Можно выделить следующие основные методы расчета предпринимательской прибыли.

Рыночный метод. Заключается в сборе и обработке рыночной информации о величинах прибыли предпринимателя.

Аналитический метод. Заключается в предположении, что инвестировать деньги в новое строительство имеет смысл, если прибыль от строительства будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта в недвижимость, имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Метод, основанный на анализе альтернативных финансовых инвестиций. Заключается в предположении, что инвестировать деньги в новое строительство имеет смысл, если прибыль от строительства будет не меньше, чем прибыль от альтернативных финансовых вложений в акции, векселя и другие ценные бумаги, или, в крайнем случае, не меньше, чем процентные ставки по соответствующим кредитам банков.

Метод, основанный на DCF–анализе дисконтированных денежных потоков в течение времени строительства (реконструкции) объекта. Заключается в определении разницы между невозмещенными инвестициями (аккумулированная по ставке дисконта сумма всех инвестиций, за вычетом одновременных «встречных» доходов за период нового строительства) и стоимостью нового строительства, рассчитанной одномоментно на дату оценки без учета строительного лага.

Анализ износа

Следующий этап затратного подхода – определение износа. Износ можно определить как снижение полной стоимости замещения вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Существуют три вида износа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- износ внешнего воздействия.

Физический износ

Физический износ является результатом нормального процесса эксплуатации, ветхости, сухого гниения, трещин, ржавчины, или конструкционных дефектов здания. Такой тип износа может быть как устранимым, так и не устранимым.

Неустранимый износ определяется исходя из срока жизни различных компонент здания. Устранимый физический износ (то есть износ, который может быть устранен в результате текущего ремонта), также называемый отложенным ремонтом, включает в себя плановый ремонт в процессе повседневной эксплуатации.

Физический износ зданий и сооружений

Расчет физического износа зданий и сооружений может производиться с помощью следующих методик:

- на основе нормативного срока жизни объектов недвижимости;
- на основе удельных весов конструктивных элементов;
- на основе визуального осмотра и методики, изложенной в ВСН 53–86 (р).

Табл. 6–1. Определение физического износа по ВСН 53–86 (р)

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
0–20	Хорошее	Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию.
21–40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта.
41–60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Характеристика технического состояния
		капитального ремонта.
61–80	Плохое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь после проведения охранных мероприятий или полной смены конструктивных элементов.

Источник: ВСН 53–86 (р)

Физический износ зданий и сооружений может определяться исходя из нормативного срока жизни объекта («КО–Инвест»).

Табл. 6–2.Экономический срок службы (в годах), округленно

Экономический срок службы (в годах, округленно)		
№ группы		***Группа основных фондов***
1		Здания
1.1.	80	Здания общего назначения (производственные и административные)
1.2.	60	Здания производственных блоков (ЗТП, реакторов, батарей)
1.3.	50	Здания обслуживающего назначения (проходные, сараи, гаражи и т.п.)
2.2.	45	Подъездные и другие железнодорожные пути предприятий
2.1.	45	Производственные автомобильные дороги, покрытия площадок
2.4.	45	Резервуары для хранения нефтепродуктов металлические
2.3.	55	Канализационные насосные станции
3.1.	40	ЛЭП 0,4–10 кВ
3.2.	55	ЛЭП более 35 кВ
3.6.	55	Кабельные линии электропередачи напряжением 10 кВ: со свинцовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях; с алюминиевой оболочкой, проложенные в помещениях
3.3.	25	Кабельные линии электропередачи со свинцовой и алюминиевой оболочкой напряжением до 10 кВ, проложенные в земле
3.4.	20	Кабельные линии электропередачи напряжением до 10 кВ с пластмассовой оболочкой, проложенные в земле, в помещениях

Экономический срок службы (в годах, округленно)		
№ группы		*Группа основных фондов*
3.7.	45	Кабели связи
3.5.	25	Кабели связи магистральные
3.8.	45	Канализационные сети керамические и чугунные
3.9.	35	Канализационные сети железобетонные, бетонные и стальные
3.10	35	Дренаж
3.11	35	Сети водопроводные, включая водоводы
3.12	55	Наружное водоснабжение
3.14	25	Трубопроводы (межцеховые) технологические
3.13	35	Сети теплоснабжения
4.1	60	Основное котельное оборудование генерации
4.2	60	Турбины в комплекте с генератором со вспомогательным оборудованием
4.3	40	Электродвигатели
4.4	40	Вспомогательное силовое тепломеханическое оборудование (оборудование топливоподачи, насосы, емкости и оборудование химводоочистки, бойлерная установка с насосами, мостовой кран машинного зала и прочее общестационарное силовое тепломеханическое оборудование
4.5	35	Силовое электротехническое оборудование и распределительные устройства (электрооборудование открытых и закрытых распределительных устройств, выключатели, реакторы, шины, измерительные трансформаторы, изоляторы, силовые трансформаторы
4.7	40	металлорежущее оборудование массой до 10 т
4.8	35	Станки деревообрабатывающие и лесопильные
4.6.	7	Компьютерная техника
5.1.	20	Автомашины грузовые
5.2.	10	Автомашины легковые и автобусы
6.	10	Инструменты
7.	10	Инвентарь
4.9.	26	Энергетические газотурбинные установки, работающие в базовом режиме
1.4.	45	Прочие здания
4.10.	10	Прочие машины и оборудование

Экономический срок службы (в годах, округленно)		
№ группы		*Группа основных фондов*
3.15.	35	Прочие передаточные устройства
2.5.	45	Прочие сооружения (ограждения, скважины, благоустройство и т.п.)
8.	10	Прочие инвентарь, мебель и т.п.

Источник: «КО–Инвест»

Функциональный (моральный) износ

Понятие функционального износа определяется как «снижение функциональной эффективности».

Этот вид износа отражает снижение стоимости в результате таких факторов, как сверхдостаточность, непривлекательный вид, плохая планировка и дизайн.

Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших элементов выгодна или не превышает величину прибавляемой (дополнительной) полезности и/или стоимости; определяется через капитализацию потерь вследствие износа. В противном случае устаревание считается неустранимым.

Износ внешнего воздействия

Износ внешнего воздействия определяется как снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости.

Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), месторасположения объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка.

Износ внешнего воздействия является неустранимым и может быть измерен капитализированной величиной потери ренты.

Существуют два основных метода определения внешнего износа:

- сравнение стоимостей продаж аналогичных объектов при наличии и отсутствии неблагоприятных внешних воздействий;
- капитализация потери дохода, относящаяся к внешним условиям.

Применение первого метода требует наличия достаточного для сравнения количества ценовых данных по аналогичным объектам, отличающимся от анализируемого, например, по местоположению и окружению.

Последовательность анализа следующая:

- Определяются объекты, сопоставимые с оцениваемым.
- Корректируются различия в объектах, исключая внешние факторы.
- Разница рыночных стоимостей после корректировки относится на внешний износ.

Применение второго метода требует наличия данных по годовой арендной плате на сопоставимых объектах. Ввиду отсутствия рынка аренды на аналогичные объекты, применяем первый метод.

Общий (совокупный) износ

Общий износ определяется по следующей формуле:

$$И_{общ.} = 1 - (1 - И_{физ.}) \times (1 - И_{фун.}) \times (1 - И_{внеш.}),$$ где:

- $И_{физ.}$ – физический износ;
- $И_{фун.}$ – функциональный износ;
- $И_{внеш.}$ – экономический износ.

6.2.3 Доходный подход

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Основные методы, используемые в рамках подхода:

- метод прямой капитализации дохода (предполагается, что приносимый объектом доход будет относительно постоянным);
- метод дисконтирования денежных потоков (применяется при условии, что доход, приносимый объектом, будет непостоянным во времени; учитывает изменения на рынке

недвижимости (рост цен, спад), а также необходимые инвестиции в объект на любом этапе владения им).

Метод дисконтированных денежных потоков

Данный метод используется для оценки доходной недвижимости в тех случаях, когда требуются первоначальные инвестиции, и будущий денежный поток характеризуется переменным характером в течение определенного времени, а также при условии, что объектом оценки является объект, который находится на стадии незавершенного строительства или реконструкции.

Метод дисконтирования денежных потоков учитывает периодический доход от недвижимости, и расходы, связанные с владением и эксплуатацией, а также гипотетическую продажу объекта недвижимости в конце расчетного периода.

Поток денежных средств, который подлежит дисконтированию, можно в данном случае разбить на две составляющие:

- первоначальные затраты;
- периодический доход.

Рыночная стоимость прав собственности будет равна текущей стоимости данного денежного потока, то есть все будущие доходы с помощью ставки дисконта переводятся к текущей стоимости (стоимости на дату оценки) и суммируются.

Основная формула метода дисконтирования потока денежных средств выглядит следующим образом:

$$V = \sum_{k=1}^{n} PV_k = \sum \frac{CF_k}{(1+Y)^k} = CF_0 + \frac{CF_1}{1+Y} + \frac{CF_2}{(1+Y)^2} + \ldots + \frac{CF_n}{(1+Y)^n}$$, где:

- V – стоимость объекта;
- PVk – текущая стоимость k–го денежного потока;
- CFk – денежный поток, получаемый владельцем в k–м периоде;
- Y – ставка дисконтирования (годовая);
- n – количество лет.

Метод прямой капитализации

Данный метод используется в тех случаях, когда наиболее вероятным представляется заключение договоров аренды на срок до года с фиксированной арендной платой или у оценщика есть основания предполагать, что доход, приносимый объектом, будет относительно постоянным.

Этапы оценки данным методом:

- Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке недвижимости для сравнимых объектов.
- Определение действительного валового дохода путем вычитания оценочных потерь от неполной загрузки из валового потенциального дохода.
- Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек на данном рынке. В статьи издержек не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода.
- Полученный таким образом чистый операционный доход пересчитывается в чистую текущую стоимость объекта одним из двух способов: методом прямой капитализации или методом дисконтирования денежных потоков.
- Рыночная стоимость оцениваемого объекта будет равна текущему чистому доходу, деленному на коэффициент капитализации, то есть основная формула метода прямой капитализации выглядит следующим образом:

$$V = ЧОД/R, \text{ где:}$$

- V – стоимость;
- ЧОД – чистый доход (потенциальный валовой доход, уменьшенный на величину недозагрузки объекта, недосбора платежей и операционных расходов);
- R – коэффициент капитализации.

Потенциальный валовой доход

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times Ca, \text{ где:}$$

- S – площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;
- Ca – ставка арендной платы за объект оценки.

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить рыночную арендную ставку на аналогичные объекты.

Действительный валовой доход

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных неплатежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Анализ уровня операционных расходов

Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей эксплуатационных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода.

К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости;
- Коммунальные платежи;
- Расходы на комплексную уборку;
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности;
- Расходы на страхование объекта;
- Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в два блока: постоянные расходы; переменные расходы.

Постоянные расходы (fixed expenses) – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов – поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних – оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$$ОР = Упос. + Упер. + Рзам., где:$$

- Упос. – условно-постоянные операционные расходы;
- Упер. – условно-переменные операционные расходы;
- Рзам. – резерв на замещение.

Резерв на замещение – ресурс на отложенный ремонт.

Ставка капитализации

Величина ставки капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного помещения, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала. Расчет ставки капитализации проводят, как правило, методом кумулятивного построения и/или методом рыночной экстракции.

7. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

7.1 Оцениваемый объект

Объектом оценки является земельный участок, площадью 9’460,0 кв. м с расположенными на нем улучшениями в виде нежилого здания (офисного центра с парковкой) общей площадью 52’324,8 кв. м, по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А.

Оцениваемый бизнес–центр – один из самых крупных офисных объектов Санкт–Петербурга, масштабный проект, формирующий деловую зону Богатырского проспекта.

Оцениваемый объект представляет собой 22–этажный многофункциональный комплекс общей площадью 52’325 кв. м, включающий офисные и торгово–выставочные помещения, кафе для служащих, ресторан, многоуровневый отапливаемый паркинг. В соответствии с последней классификацией бизнес–центров, здание относится к классу «А». Здание расположено на пересечении транспортной магистрали Богатырский проспект и Гаккелевской улицы, в 7 минутах пешком от ст. м. «Старая Деревня» и «Комендантский Проспект».

Оцениваемый объект создает максимально комфортные условия, необходимые для нормального функционирования и стабильной работы компаний–арендаторов: высокая степень приспособленности офисов к потребностям бизнеса, качество внутреннего оборудования и отделки, развитость инфраструктуры, наличие парковки и необходимого объема дополнительных услуг, а также хорошая транспортная доступность.

7.1.1 Инженерные решения

Оцениваемый бизнес-центр спроектирован по принципу интеллектуального здания. Комплексная диспетчеризация и управление инженерными системами обеспечивают арендаторам безопасность и комфорт.

Технические параметры интеллектуального здания:

- силовое электроснабжение здания осуществляется из двух независимых источников питания, тем самым обеспечивая 2 категорию надежности электроснабжения здания и 1 категорию надежности энергоснабжения систем противопожарной защиты;
- теплоснабжение объекта обеспечивается от автономной газовой котельной «VIESSMANN», оснащенной котлами мощностью 5 МВт;
- здание оснащено системами вентиляции, центрального кондиционирования и холодоснабжения мощностью 3 МВт холода, позволяющими регулировать температуру в каждом офисном блоке;

- предусмотрена архитектурная подсветка здания и прилегающей территории в темное время суток;
- установленная в здании система доочистки городской воды позволяет довести ее качество до уровня европейских стандартов;
- здание оборудовано четырнадцатью скоростными пассажирскими лифтами фирмы Schindler, грузоподъемностью 1’000–1’600 кг, с системой оптимизации пассажиропотока Miconic:10, что обеспечивает минимальное время ожидания и высокую степень комфортности пассажиров;
- оцениваемое здание предоставляет возможность подключения к системе приема спутникового и эфирного телевидения;
- всем арендаторам доступны новейшие сервисы и высококачественные телекоммуникационные услуги на базе единственной на сегодня в городе сети последнего поколения NGN от «КОМСТАР–ОТС».

Высокий уровень безопасности обеспечивается системами:

- контроль и управление доступом;
- видеонаблюдение;
- охранная сигнализация;
- автоматическое пожаротушение и пожарная сигнализация;
- система оповещения по сигналам ГО и ЧС.

Здание разделено на 3 корпуса, композиционно и планировочно связанных между собой:

- корпус «А» – крытый многоуровневый отапливаемый паркинг на 250 машиномест с автоматической мойкой шасси автомобилей, мойка автомобилей, офисный блок, площади торгово-выставочного назначения, ресторанная зона;
- корпус «Б» – административно-офисная часть, медицинский центр, выставочные площади;
- корпус «В» – административно-офисная часть повышенной этажности.

7.2 Описание юридического статуса объекта оценки

Табл. 7–1. Описание юридического статуса объекта оценки

Характеристика/показатель	Значение
Объект оценки:	Земельный участок, площадью 9’460,0 кв. м с расположенными на нем улучшениями в виде нежилого здания (офисного центра) общей площадью 52’324,80 кв. м, по адресу: г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А
Правообладатель:	ООО «Балтийский Деловой Центр»
Вид права:	Право собственности на земельный участок, право собственности на улучшения (нежилое здание)
Правоустанавливающие документы на нежилые помещения:	Свидетельство о государственной регистрации права №857951 (78–АЖ) от 16 февраля 2013 г. (бизнес–центр) Свидетельство о государственной регистрации права №857799 (78–АЖ) от 16 февраля 2013 г. (земельный участок)

Источник: данные Заказчика

7.3 Характеристика объекта оценки

Табл. 7–2. Краткое описание оцениваемого объекта

Характеристика/показатель	Значение
Тип объекта недвижимости:	Нежилое здание
Функциональное назначение:	Офисное здание с встроенной многоуровневой парковкой
Год постройки здания:	декабрь 2008 г.
Назначение объекта оценки по паспорту ПИБ:	Нежилое
Текущее использование:	Бизнес–центр класса «А» со встроенной многоуровневой парковкой
Этажность дома:	22 этажа + подвал
Общая площадь здания, кв. м:	52’324,8
Инженерное обеспечение:	
Водопровод:	Имеется
Электроснабжение:	Имеется
Канализация:	Имеется
Водоснабжение:	Имеется

Характеристика/показатель	Значение
Отопление:	Автономное от собственной крышной газовой котельной
Состояние оцениваемых помещений (по данным визуального осмотра):	Отличное

Источник: данные Заказчика

7.4 Описание физического состояния объекта оценки

Согласно предоставленной информации, а также по данным визуального осмотра оцениваемое здание находится в отличном состоянии, то есть пригодно к эксплуатации без дополнительных значительных инвестиционных затрат. В помещениях произведен качественный ремонт, соответствующий классу здания, часть помещений офисной части предлагается арендаторам в состоянии под отделку с предоставлением арендных каникул и льготных ставок для возмещения затрат на проведение отделочных работ в арендуемых помещениях.

7.5 Описание текущего использования оцениваемого объекта

Объект оценки представляет собой Земельный участок, площадью 9’460,0 кв. м с расположенными на нем улучшениями в виде нежилого здания (офисного центра) общей площадью 52’324,8 кв. м, по адресу: г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А.

На дату оценки объект используется согласно его функциональному назначению.

7.6 Обременения объекта оценки

Согласно данным Заказчика, настоящая оценка проводится без учета обременений, которые на дату оценки отсутствуют.

8. Фотографии оцениваемого объекта

8.1 Внешний вид

8.2 Прилегающая территория

8.3 Внутреннее состояние помещений

crockid

КАССА
PECO

8.4 Анализ местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен на перекрестке Богатырского проспекта и улицы Гаккелевской. Центральная дуговая магистраль (Богатырский проспект), обеспечивает транспортную связь южных и северных районов города.

Объект расположен в непосредственной близости от Западного скоростного диаметра.

Объект располагается в зоне деловой застройки, элитного жилья, торгово–развлекательных комплексов и гипермаркетов «Лента», «О'Кей», «Метро», «Карусель», «Гулливер», «Максидом», «Матрица».

Транспортная доступность:

- Автомобильная – 15 минут от центральной части города;
- Общ. транспорт – 5 мин.: автобус, троллейбус, маршрутные такси от ст. м. «Пионерская»;
- Пешеходная – 7 мин. от ст. м. «Старая Деревня», «Комендантский Проспект».

По территории района проходит трасса, соединяющая Санкт-Петербург с Финляндией. В непосредственной близости от оцениваемого объекта проходит Западный скоростной диаметр (ЗСД). ЗСД связывает Приморский район с Васильевским островом и южной частью города, минуя перегруженные магистрали центра города.

Табл. 8–1. Описание местоположения оцениваемого здания

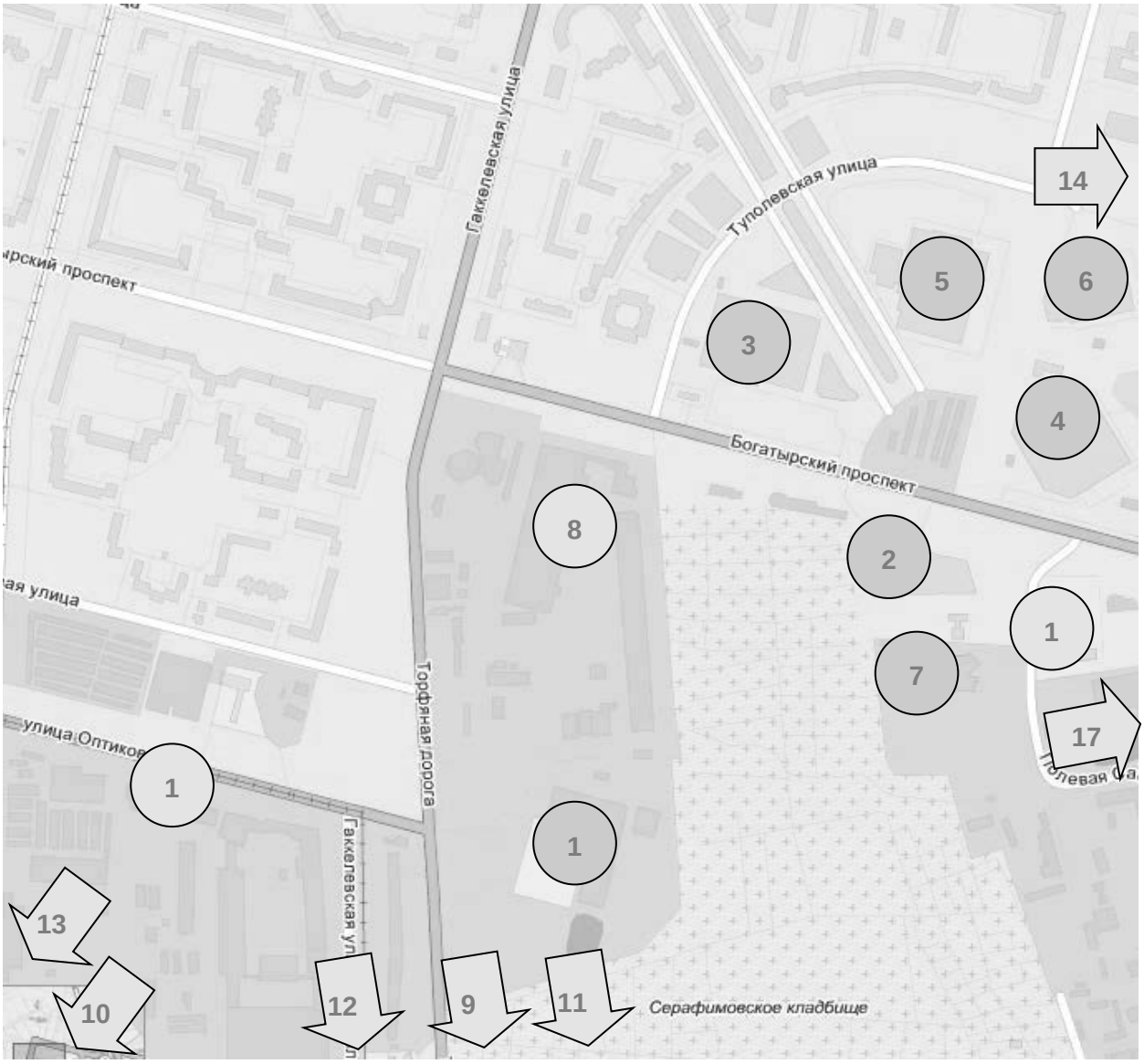
Характеристика/показатель	Значение
Адрес:	г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А
Инфраструктура района расположения:	Развитая
Транспортная доступность:	Хорошая
Подъездные пути:	Удобные
Экологическая обстановка в районе расположения:	Удовлетворительная
Ближайшая магистраль общегородского значения:	Богатырский проспект

Источник: анализ Оценщика

Рис. 8–1. Местоположение объекта в г. Санкт–Петербург

Источник: www.maps.yandex.ru

Рис. 8–1. Местоположение объекта и его окружение



Источник: www.maps.yandex.ru

Табл. 8–2. Окружение оцениваемого здания

Наименование объекта	Изображение
1. Строительный гипермаркет «Метрика»	
2. Торговый комплекс «Богатырский»	

Наименование объекта	Изображение
3. Гипермаркет «Максидом»	
4. Гипермакерт «О'Кей»	
5. Гипермаркет «Metro Cash&Carry»	
6. Торгово–развлекательный комплекс «КОНТИНЕНТ»	
7. Мебельный центр «ИНТЕРИО»	
8. Офисное здание «Богатырский, 18» (класс «С»)	на удалении 100 м
9. Бизнес–центр «Гулливер» (класс «В»)	на удалении 1,2 км
10. Многофункциональный комплекс «Терминал «Авиатор» (класс «В+»)	на удалении 1,4 км

Наименование объекта	Изображение
11. Бизнес–центр «Приморский–Северное Крыло» (класс «С»)	на удалении 1,6 км
12. Бизнес–центр «Антарес» (класс «В+»)	на удалении 1,6 км
13. Бизнес–центр «Atlantic City» (класс «А»)	на удалении 3,0 км
14. Бизнес–центр «Удельный парк» (класс «В+»)	на удалении 2,4 км
15. Офисный центр «Богатырский, 12» (класс «С»)	на удалении 800 м
16. Бизнес–центр «Лахта» (класс «В+»)	на удалении 1,0 км
17. Бизнес–центр «Норд–хаус» (класс «В»)	на удалении 2,4 км

Источник: анализ Оценщика

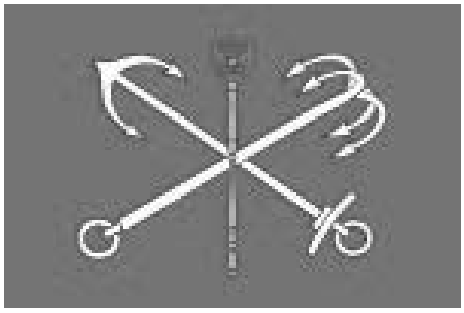
Табл. 8–3. Качественный анализ местоположения

Характеристика местоположения	Оценка (баллы)				
	1 (плохое)	2	3	4	5 (хорошее)
Инфраструктура				+	
Транспортная доступность				+	
Пешеходная доступность				+	
Подъездные пути				+	
Ближайшее окружение				+	

Источник: анализ Оценщика

9. Районный анализ

9.1 г. Санкт–Петербург



Оцениваемый объект расположен в Приморском районе г. Санкт–Петербурга, в 7 минутах пешком от станции метро «Старая деревня» и «Комендантский проспект».

Санкт–Петербург – город федерального значения Российской Федерации, административный центр Северо-Западного федерального округа, место нахождения высших органов власти Ленинградской области. В XVIII–XX веках – столица Российской империи. Расположен в Северной Европе, на северо-западе Российской Федерации, на берегу Финского залива Балтийского моря, в дельте впадающей в него реки Невы.

Санкт–Петербург – важный экономический и научный центр России, крупный транспортный узел. Город-герой Санкт–Петербург включен в список Всемирного наследия ЮНЕСКО, являясь важным центром туризма в России. С 2008 г. в Санкт-Петербурге располагается Конституционный суд Российской Федерации.

9.1.1 История

Город основан 16 (27) мая 1703 г. первым российским императором Петром I. Этим днем датируется закладка царем–реформатором Петропавловской крепости – первого здания города – в устье реки Невы на Заячьем острове. Петр I дал городу название, посвященное его покровителю на небе – Святому апостолу Петру.

Новая крепость своими орудиями должна была перекрывать фарватеры по двум наиболее крупным рукавам дельты реки – Неве и Большой Невке. В следующем, 1704 г. для защиты морских рубежей России на острове Котлин была основана крепость Кронштадт.

Новому городу Петр I придавал важное стратегическое значение для обеспечения водного пути из России в Западную Европу. Здесь, на стрелке Васильевского острова, напротив Петропавловской крепости был основан первый торговый порт Санкт–Петербурга.

9.1.2 Население

Санкт-Петербург – 4-й по численности город Европы и второй по численности город Европы, не являющийся столицей государства, центр Санкт–Петербургской городской агломерации.

На середину 2017 г. население города составляло 5’191’690 человек.

9.1.3 Экономика

Санкт-Петербург – один из важнейших экономических центров Российской Федерации. Валовой региональный продукт (ВРП) города в 2016 г., по оценке Комитета экономического развития, промышленной политики и торговли Санкт-Петербурга составил 2,148 трлн. рублей (в 2015 г. – 1,927 трлн. руб.). Основными видами экономической деятельности являются (в 2016 г.):

- обрабатывающая промышленность 24,5%
- оптовая и розничная торговля 18,3%
- операции с недвижимым имуществом 18,5%
- транспорт и связь 10,0%
- строительство 7,7%
- прочие виды деятельности 21,0%.

Финансовый рынок города является вторым по величине региональным финансовым рынком России. В городе действуют Санкт–Петербургская валютная биржа, Товарная биржа «Санкт–Петербург», Фондовая биржа «Санкт–Петербург», Санкт–Петербургская Фьючерсная биржа, Нефтяная биржа «Санкт–Петербург». В городе зарегистрировано 42 коммерческих банка (наиболее крупные: ВТБ, банк «Санкт–Петербург», «Россия», КИТ Финанс, Балтинвестбанк, Международный банк Санкт-Петербурга) и около 100 филиалов банков других регионов, более 400 финансовых и брокерских компаний.

9.1.4 Промышленность

Основу промышленности составляют свыше 700 крупных и средних предприятий, также более 20 тысяч малых предприятий. В 2016 г. объем отгруженной продукции промышленностью города составил 1’965,9 миллиарда рублей, что на 34,5% превысило показатели предыдущего года. В структуре отгруженной продукции 48% занимает производство кокса и нефтепродуктов, 22% – продукция машиностроения (транспортные средства, машины, различные виды оборудования), 13% – пищевые продукты, напитки и табак, 6% – продукция металлургии и готовые металлические изделия.

Основа промышленности Санкт–Петербурга – тяжелая индустрия. В городе работают такие судостроительные предприятия, как «Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки), «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы), «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота), машиностроения – «Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины), «Электросила» (электромашины, генераторы), завод «Электропульт» (электрическая аппаратура), «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат),

«Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие), ЛОМО (оптические приборы) и другие.

Развито транспортное машиностроение: «Вагонмаш» (пассажирские вагоны для железных дорог и электровагоны для метрополитена), Петербургский трамвайно–механический завод, автомобильные заводы компаний Ford, Toyota, General Motors, Scania, Nissan и Hyundai Motor. Значительный объем промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства вооружений. В городе развита черная (Ижорский трубный завод компании «Северсталь») и цветная металлургия («Красный выборжец»), химическая, легкая, полиграфическая промышленность.

Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: «Балтика» (пиво, безалкогольные напитки, минеральные воды), «Пивоварня Хейнекен» (пиво), «Пивоваренный завод имени Степана Разина», «Хлебный дом» (хлебобулочные, мучные и кондитерские изделия), «Кондитерская фабрика имени Н.К. Крупской» (конфеты и шоколад), «Парнас–М» (колбасные изделия, мясные консервы и полуфабрикаты), Ленинградский комбинат хлебопродуктов им. С.М. Кирова (крупа, мука, хлебобулочные и кондитерские изделия), «Петмол» (молочные продукты), «Полюстрово» (минеральная вода), «Бритиш Американ Тобакко–СПб», «Петро» (табачные изделия), мясокомбинаты, предприятия по производству кондитерских изделий, рыбной продукции и многие другие.

9.1.5 Туризм

Существенную роль в экономике города играет туристический бизнес, связанный с приемом гостей из России и зарубежных стран, а также связанная с этим экономическая активность в сфере обслуживания. Город обладает значительным историко–культурным наследием для формирования туристского продукта, для превращения туризма в базовую отрасль городской экономики. Санкт–Петербург по итогам 2016 г. занял 6 место среди самых посещаемых и популярных у туристов городов Европы (18 место в мире).

В 2016 г. Санкт-Петербург посетили 2,8 млн. иностранных (в основном это туристы из Финляндии, Германии, США, Швеции и Франции) и 3,1 млн. российских туристов. В городе работает более 260 крупных и небольших отелей на 27 тысяч номеров (в том числе гостиницы «Гранд Отель Европа», «Гранд Отель Эмеральд», «Астория», «Коринтия Невский Палас Отель», «Прибалтийская», «Пулковская», «Санкт-Петербург», «Москва», «Россия», «Октябрьская», «Азимут Отель Санкт-Петербург» и другие), пансионов.

Администрация Петербурга поддерживает и развивает туристический бизнес в Санкт-Петербурге. Городские власти потратили на рекламу Петербурга 345 миллионов рублей в 2016 г. Кроме того,

около 45 миллионов рублей Петербург потратил на размещение наружной рекламы в европейских столицах и Токио. Еще 73 миллионов выделено на участие в международных выставках и организацию презентаций.

9.1.6 Экология

Экологическая обстановка в городе постоянно ухудшается. Неуклонно сокращается площадь зеленых насаждений. Исчезают скверы, скверики; вырубаются деревья, уступая место жилым зданиям, офисным и «культурным» центрам. Вода в Неве, в городских водотоках (реки Волковка, Охта, Оккервиль, Красненькая, Екатерингофка, Муринский ручей) и городских пляжах загрязнена сверх всякой меры.

Содержание вредных веществ в воздухе, например, на Невском проспекте и в районе станции метро Московская в час пик превышает ПДК в два-три раза. На отдельных оживленных перекрестках этот коэффициент может доходить до восьми. Городские власти скрывают точные данные состояния окружающей среды Санкт–Петербурга.

Такие негативные факторы, как загрязненность воздуха автомобильными выхлопами и песчано-солевой пылью, перенаселенность, шум, ежедневные стрессы приводят к ухудшению качества жизни в городе и ухудшению состояния здоровья петербуржцев. Нездоровая экологическая ситуация в Петербурге становится причиной хронических заболеваний в 5–7 раз чаще, чем в экологически чистой сельской местности.

9.1.7 Инвестиционная привлекательность

В 2016 г. объем инвестиций в основной капитал составил 314,9 млрд. руб., в том числе иностранных 1,263 млрд. руб. США (71,5% объема пришло в обрабатывающую промышленность), основные инвестиции пришли из Великобритании (17% общего объема), Южной Кореи (9,5%), Кипра (9,3%), Китая (8,8%) Германии (6,8%), Австрии (5,1%) и Казахстана (4,9%). Инвестиционные рейтинги Санкт–Петербурга: у Moody’s Investors Service – Baa1 стабильный (с 2011 г.), Standard & Poor's– BBB стабильный (с 2009 г.), Fitch Ratings – BBB стабильный (с января 2012 г.). Крупнейшими странами-контрагентами в Санкт–Петербурге являются Китай, Нидерланды, Германия, Италия, Финляндия, США. Крупнейшими инвестиционными проектами города до 2018 г. являются: развитие аэропорта Пулково, строительство морского пассажирского терминала и освоение территорий в западной части Васильевского острова, строительство комплекса «Балтийская жемчужина», преобразование территорий Апраксина двора и Новой Голландии, строительство комплекса «Невская ратуша», развитие Ново–Адмиралтейского острова, строительство второй сцены Мариинского театра и футбольного стадиона на Крестовском острове, строительство Юго–Западной ТЭЦ, строительство объектов в промышленных зонах «Ижорские заводы» и «Металлострой».

9.2 Приморский район

Приморский район занимает ведущее место в городе по вводу нового жилья, при этом наряду с большим количеством торговых центров, офисная недвижимость представлена в районе достаточно мало. С 2004 г. введен в эксплуатацию офисный центр «Гулливер» общей площадью 6’000 кв. м (Торфяная дорога, д. 9), с 2006 г. действует офисный центр «Лахта», общая площадь 16’000 кв. м (ул. Оптиков, 4). Тем не менее, формирование деловой зоны Приморского района происходит достаточно активно. В 2008 г. полностью реализованы (БЦ «Содружество», 9’000 кв. м, офисное здание ул. Илюшина, 13’000 кв. м). В конце 2008 г. построены офисные комплексы класса «А» БДЦ на Богатырском проспекте (общая площадь 52’325 кв. м) и «Атлантик–Сити», «Приморский проезд», общая площадь 109’700 кв. м.

«Лахта–центр» – строящийся в настоящее время в Приморском районе Санкт-Петербурга общественно-деловой комплекс, ключевым объектом которого будет штаб-квартира компании «Газпром». Комплекс включает небоскреб и многофункциональное здание, разделенное атриумом на Южный и Северный блоки. Общая площадь зданий – 400 тыс. кв. м. Полностью завершить проект планируется в 3 квартале 2018 г. Небоскреб станет самым северным в мире и самым высоким в России и в Европе, на 88 метров превосходя московский небоскреб «Башня Федерация», хотя по этажности уступит ему и лондонскому небоскребу The Shard, а также строящемуся 100-этажному грозненскому небоскребу «башня Ахмат»

Приморский район, пожалуй, один из самых динамично развивающихся в городе. Он активно застраивается современными жилыми домами. Торговые комплексы и офисные центры «растут здесь, как грибы после дождя». Причем инвесторам интересны не только уже сформировавшиеся, но и окраинные территории района.

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. Его площадь 109,87 кв. км, население составляет около 540 тысяч человек.

9.2.1 «Пограничная» зона

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 г., 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 гг.

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 гг. 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 Санкт-Петербурга,
- Новоорловский лесопарк,
- Юнтоловская лесная дача и др.

Один из серьезных недостатков Приморского района – проблема транспортной доступности. На его территории действуют четыре станции метрополитена – «Старая Деревня», «Черная речка», «Пионерская», «Комендантский 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 г. 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.

9.2.2 ТРК оккупировали район

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 «Интерио» на Богатырском проспекте. Шесть крупных торговых объектов в Приморском районе имеют в своем составе и развлекательную часть. Это «Гулливер» 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.

В Приморском районе заявлено большое количество новых проектов. В районе начинается реализация проектов по реновации существующих объектов торговой и развлекательной инфраструктуры.

9.2.3 Активизация деловой жизни

По данным компании Becar 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.

В последнее время интерес инвесторов к возведению высококачественных офисных комплексов за пределами центральных районов Петербурга значительно возрос. Так, в Приморском районе на разных этапах проектирования и строительства сейчас находится более 10 объектов офисного назначения. В настоящее время на территории района действуют несколько объектов класса «А»: «Балтийский Деловой Центр» на пересечении Богатырского проспекта и ул. Гаккелевской (общая площадь 52 тыс. кв. м), бизнес-центр Атлантик–Сити, Приморский проезд, общая площадь 109’700 кв. м.

В Приморском районе сейчас располагаются две крупные гостиницы – «Выборгская» на Торжковской улице (390 номеров) и «Ольгино» на Приморском шоссе (215 номеров). На разных стадиях разработки и реализации находится ряд проектов по созданию гостиничных комплексов, особенно активно застраивается часть, примыкающая к Курортному району. Так, в поселке Лахта в 2011 г. начато строительство комплекса на 150 номеров. Проект реализует компания «Конкорд Менеджмент и Консалтинг». Гостиничный комплекс принял первых посетителей в 2013 г.

По данным Центра исследований и аналитики ГК «Бюллетень Недвижимости» средний уровень арендных ставок в Приморском районе на офисные помещения составляет 1’350 руб. за кв. м в месяц. Цены на аренду торговых помещений выше –1’550 руб. в месяц за кв. м. Один квадратный метр складской недвижимости можно арендовать в среднем за 650 руб. в месяц.

Ввод в строй новых станций метро, реконструкция дорог и благоустройство микрорайонов приведет к серьезному росту спроса на жилье в Приморском районе. Строительство ЗСД значительно улучшило транспортную доступность, дало толчок развитию коммерческой недвижимости в удаленных частях района. Территории вдоль набережных, в настоящее время задействованы для размещения деловых центров, элитного жилья. В части района, примыкающей к курортной зоне и Финскому заливу, будут также активно развиваться объекты гостиничной и туристической инфраструктуры.

Кроме того, реализуемый масштабный проект территориального развития «Лахта–центр» позволит полностью изменить ландшафт района и его восприятие в городском контексте жителями и гостями Северной столицы.

10. Обзор офисной недвижимости г. Санкт–Петербург

10.1 Ключевые индикаторы

- Суммарный ввод в эксплуатацию качественных офисных площадей в 3 кв. 2017 г. составил более 50 тыс. кв. м.
- Объем сделок аренды составил около 36 тыс. кв. м офисных площадей.
- Холдинг «Империя» (сеть бизнес-центров «Сенатор») пополнил свою сеть офисной недвижимости объектом на наб. Мойки, 36.

Табл. 10–1. Ключевые показатели офисной недвижимости г. Санкт–Петербург

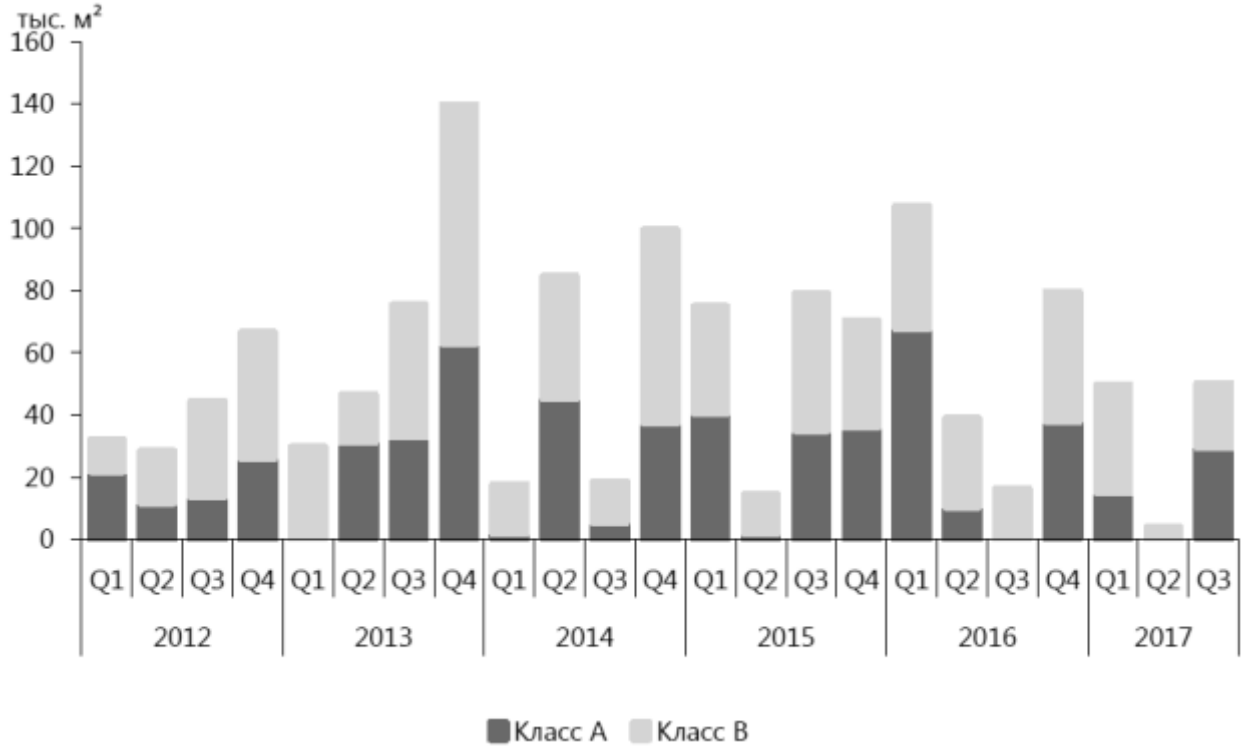
Основные показатели. Динамика	Класс недвижимости	
	Класс «А»	Класс «В»
Общий объем качественных площадей, тыс. кв. м	3'003	
в том числе, тыс. кв. м	992	2'011
Изменения в сравнении со 2 кв. 2017 г., %	+3↑	+1↑
Введено в эксплуатацию в 3 кв. 2017 г., тыс. кв. м	50	
в том числе, тыс. кв. м	29	21
Суммарная площадь вакантных помещений, тыс. кв. м	241	
в том числе, тыс. кв. м	52	189
Доля свободных площадей на конец 3 кв. 2017 г., %	5,5 ↓	9,7 ↓
Запрашиваемые арендные ставки в функционирующих бизнес-центрах, руб./кв. м/мес., вкл. НДС и операционные расходы	1'000–2'000	700–1'700
Среднее пообъектное изменение ставки аренды с конца 2 кв. 2016 г., %	+12 ↑	4 ↑

Источник: Knight Frank Research SpB

Предложение

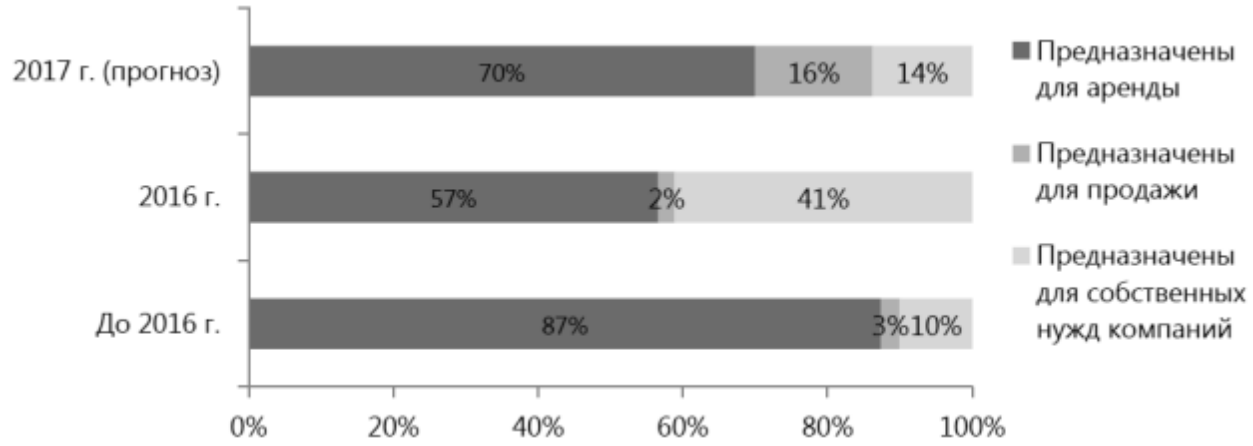
По итогам 3 кв. 2017 г. суммарная площадь качественных офисных помещений в Санкт-Петербурге составила 3'003 тыс. кв. м. В течение квартала было введено в эксплуатацию четыре бизнес-центра, объем введенных офисных площадей составил более 50 тыс. кв. м, при этом все объекты предназначены для сдачи в аренду.

Рис. 10–1. Динамика ввода качественных офисных площадей в эксплуатацию



Источник: Knight Frank Research SpB

Рис. 10–2. Распределение предложения офисной недвижимости



Источник: Knight Frank Research SpB

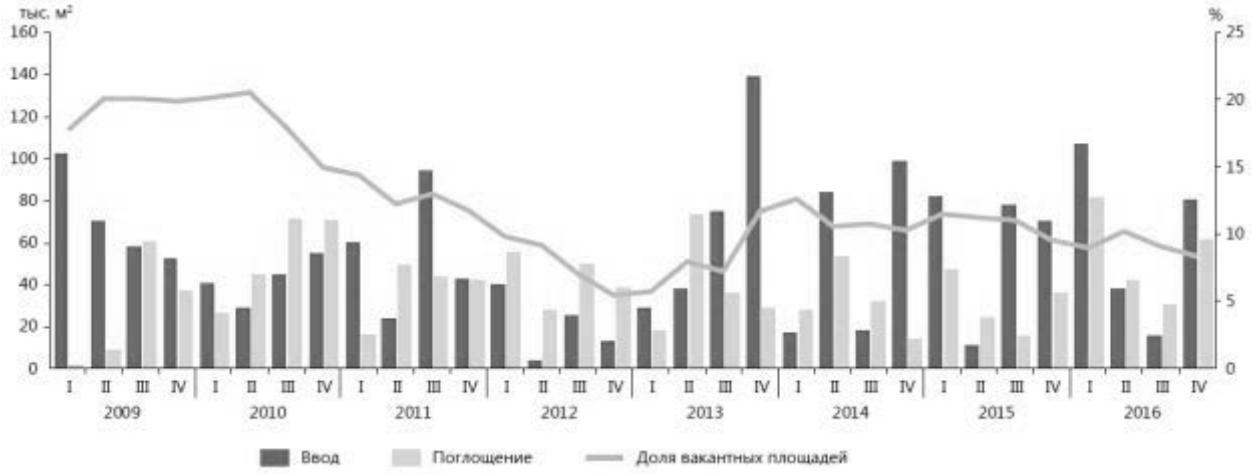
Табл. 10–2. Бизнес-центры, введенные в эксплуатацию в 3 кв. 2017 г.

Наименование	Адрес	Класс	Деловой район	Арендная площадь офисных помещений, тыс. кв. м
Renaissance Business Park	Смолячкова ул., 6, к. 1, стр. 1	А	Видовые набережные	20,9
Reforma	Стародеревенская ул., д. 11, корп. 2, лит. А	В	Северо–Западный	14,4

Наименование	Адрес	Класс	Деловой район	Арендная площадь офисных помещений, тыс. кв. м
Ponomarev Center	Малая Морская ул., 18, стр.1	A	Центральный–1	8,5
Б/н	Октябрьская наб., д. 10, корп. 1, стр. 1	B	Восточный	6,4

Источник: Knight Frank Research SpB

Рис. 10–3. Соотношение объемов ввода нового предложения и поглощения офисных площадей



Источник: Knight Frank Research SpB

Спрос

3 кв. 2017 г. характеризовался увеличением активности арендаторов по сравнению с результатами первой половины 2017 г. – суммарный объем сделок аренды по итогам квартала составил 36 тыс. кв. м офисных площадей, что в среднем на 28% больше, чем показатели 1 и 2 кварталов 2017 г.

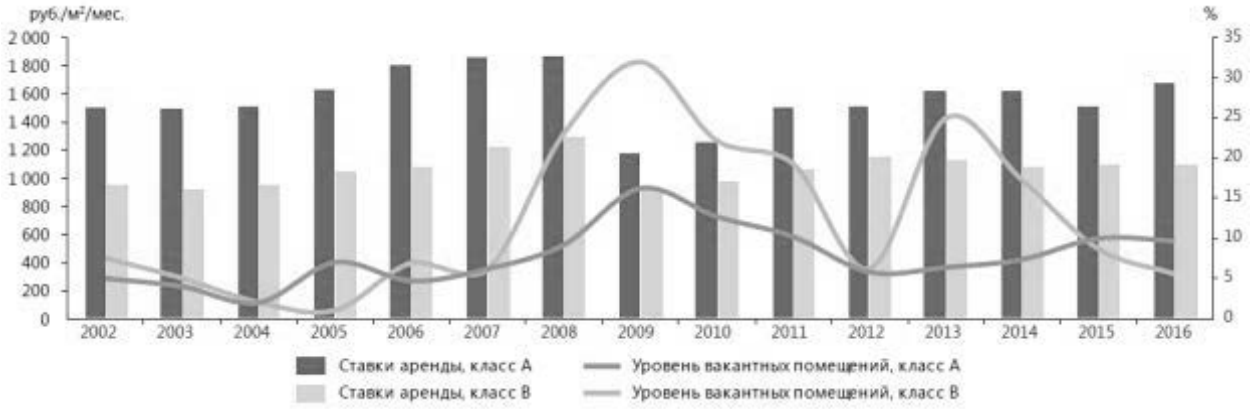
Стоит отметить, что более 50% сделок аренды на рынке совершаются с площадями до 400 кв. м. Однако по сравнению с итоговым показателем 2016 г., за период с 1 по 3 квартал 2017 г. заметно возобновление интереса арендаторов к крупным офисным блокам от 400 до 1’200 кв. м, что выразилось в 9%-ом росте количества сделок в данной категории площадей. При этом спрос на крупные офисные блоки удовлетворить сложнее ввиду дефицита подобного предложения на рынке.

В структуре сделок 3 кв. 2017 г. одним из лидеров стал деловой район «Центральный–2», однако в сумме всех сделок аренды за период с 1 кв. по 3 кв. 2017 г. первенство принадлежит «Московскому проспекту». В 3 кв. 2017 г. наиболее активными арендаторами по-прежнему являлись компании IT и телекоммуникационного профиля.

- Из числа крупных сделок продажи, закрытых в течение квартала, стоить отметить сделку по покупке бизнес-центра «Северная столица» общей офисной площадью 16 тыс. кв. м. ФХК «Империя» приобрел бизнес-центр у «Балтийского Банка» и переименовал его по месту нахождения по аналогии с другими тридцатью объектами сети «Сенатор».

- Событием квартала стала новость о переезде 18-и комитетов и учреждений Смольного в деловой квартал «Невская Ратуша», где девелопером выступил «ВТБ Девелопмент». Начало переезда запланировано на осень текущего года. Офисные помещения, которые освободятся в результате смены локации, планируется реализовать на торгах.

Рис. 10–4. Соотношение уровня вакантных площадей и средневзвешенного уровня заявленных ставок аренды*



** Ставки указаны с учетом НДС и операционных расходов*

Источник: Knight Frank Research SpB

Коммерческие условия

Высокий объем поглощения привел к резкому сокращению офисных вакантных площадей класса «А», что повлияло на рост заявленных ставок аренды: по итогам года уровень средневзвешенных заявленных ставок аренды в классе «А» вырос, что преимущественно связано с «вымыванием» офисных блоков в нецентральных деловых районах с традиционно более низкими ставками. Средневзвешенная заявленная ставка аренды в бизнес-центрах класса «А» по данным на конец 3 кв. 2017 г. составила 1’714 руб./кв. м/мес., включая НДС и операционные расходы.

Среднее пообъектное повышение заявленных ставок аренды за 12 месяцев составило 12%, что связано с завышенными арендными ставками в ряде объектов в центральных деловых районах. Важно отметить, что среднее пообъектное повышение происходило на немногочисленные вакантные офисные помещения, при этом ставки аренды по существующим арендным договорам преимущественно находятся на более низком уровне.

Заявленные ставки аренды в классе «В» по итогам года остались на уровне аналогичного показателя 2016 г. Средневзвешенная заявленная ставка аренды в бизнес-центрах класса «В» по

данным на конец 3 кв. 2017 г. составила 1’137 руб./кв. м/мес., включая НДС и операционные расходы.

Среднее повышение заявленных ставок аренды за 12 месяцев составило 4%, при этом повышения средневзвешенного уровня ставки в классе «В» по городу в целом не произошло из-за ввода в эксплуатацию офисных площадей с более низкими арендными ставками.

В 3 кв. 2017 г. произошел ожидаемый рост заявленных арендных ставок в бизнес-центрах Василеостровского района, до конца 2017 ожидается восстановление ставок до среднегородского уровня.

Увеличение ставок, прежде всего, связано с запуском Западного скоростного диаметра и улучшением транспортной доступности района.

Прогноз

На данный момент на стадии строительства находится 14 высококачественных бизнес-центров, ввод в эксплуатацию которых заявлен девелоперами до конца 2017 г. (включая последующие очереди действующих объектов), из них 5 предназначены для собственных нужд компаний и для продажи. Суммарно на свободный рынок запланировано поступление около 57 тыс. кв. м арендопригодных офисных площадей, при этом не исключается перенос сроков на 2018 г. для ряда проектов. Заметным отличием распределения офисных площадей в 2017 г. станет сравнительно большая доля предназначенных для продажи офисных блоков и бизнес-центров, составляющая 16% общего годового ввода.

Табл. 10–3. Деловые районы Санкт-Петербурга. Основные показатели

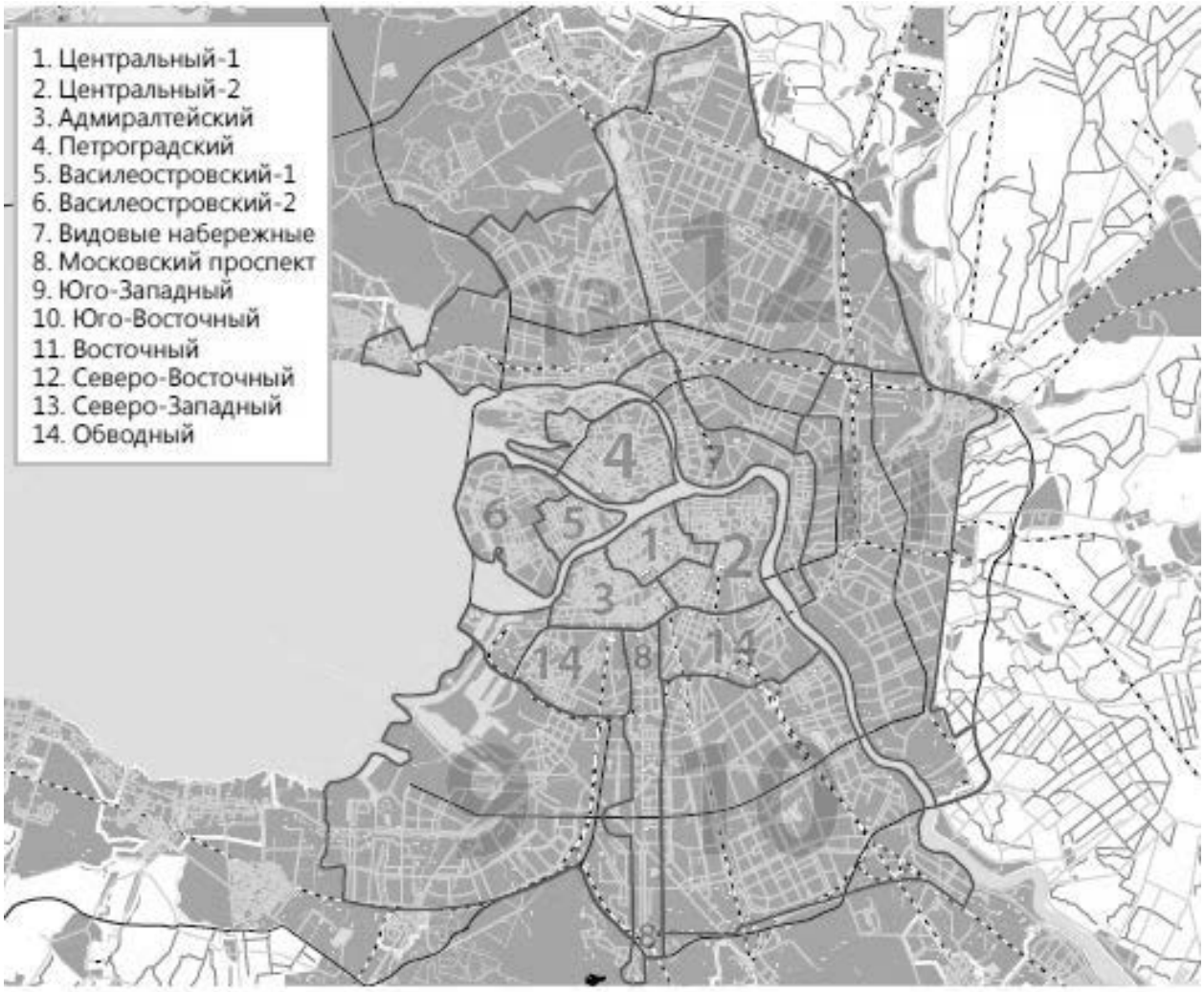
Деловой район	Объем предложения, кв. м	Объем вакантных площадей, кв. м	Средневзвешенная ставка аренды, класс «А», руб./кв. м/мес.**	Средневзвешенная ставка аренды, класс «В», руб./кв. м/мес.**
Московский проспект	461 774	11 309	1 600	1 367
Видовые набережные	310 720	40 447	1 527	1 227
Петроградский	309 695	17 071	1 499	1 188
Центральный–2	247 227	38 304	1 760	1 325
Северо-Западный	185 796	33 491	1 617	1 008
Восточный	160 202	30 731	–	947
Обводный	153 546	24 053	–	1 050
Центральный–1	147 958	15 347	1 847	1 336
Юго-Восточный	115 125	8 090	–	1 060

Деловой район	Объем предложения, кв. м	Объем вакантных площадей, кв. м	Средневзвешенная ставка аренды, класс «А», руб./кв. м/мес.**	Средневзвешенная ставка аренды, класс «В», руб./кв. м/мес.**
Василеостровский–1	101 940	9 098	1 143	982
Адмиралтейский	78 670	2 880	1 000	858
Василеостровский–2	78 099	1 849	–	974
Северо-Восточный	42 121	4 658	–	1 115
Юго-Западный	35 775	1 384	–	859
Вне зоны	27 483	2 018	–	1 100

** не включая бизнес-центры, предназначенные для продажи и для собственных нужд компаний*
*** включая НДС и операционные расходы*

Источник: Knight Frank Research SpB

Рис. 10–5. Карта деловых районов Санкт-Петербурга

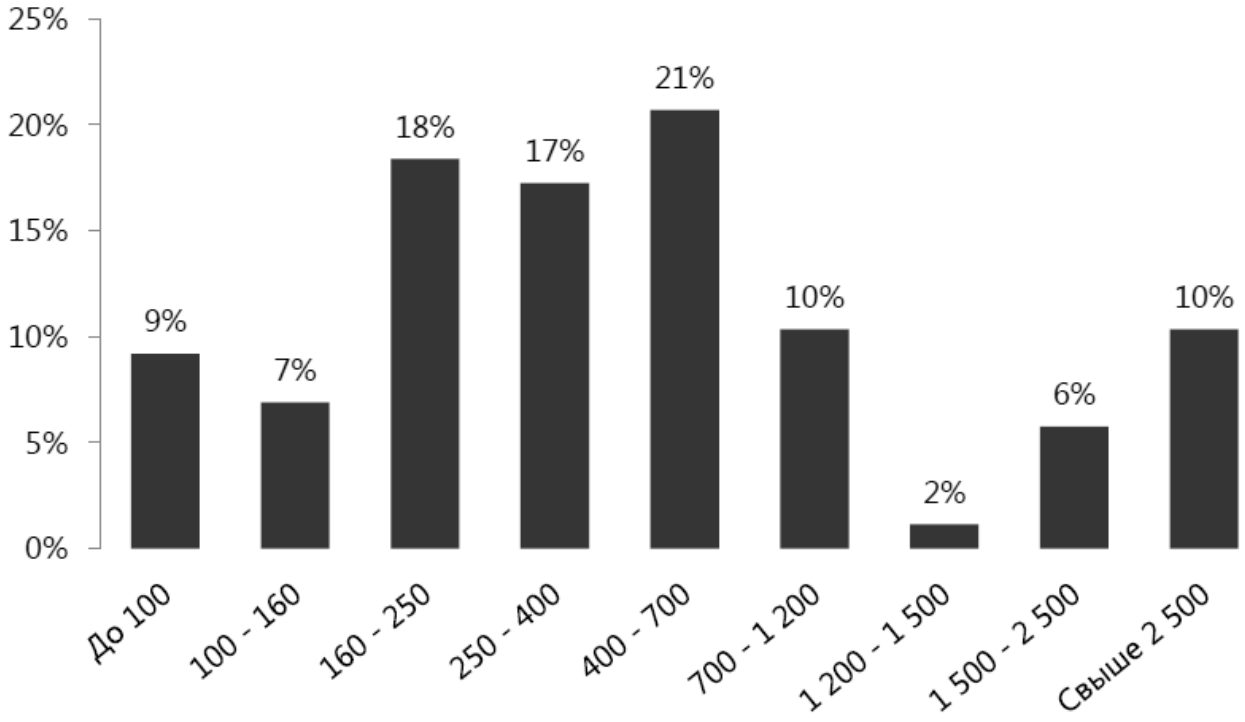


Источник: Knight Frank Research SpB

Рис. 10–6. Динамика роста предложения качественных офисных площадей

Источник: Knight Frank Research SpB

Рис. 10–7. Структура сделок аренды по площади арендованных офисных помещений, 1–3 кв. 2017 г.



Источник: Knight Frank Research SpB

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости с приведением интервалов значений этих факторов

Основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов аналогов (офисная/административная и жилая недвижимость, данные получены на основании объявлений на сайтах avito.ru, cian.ru, а также на основании данных агентств недвижимости г. Санкт–Петербург):

– в зависимости от удаленности от центра города – дисконт до 22% (Справочник оценщика недвижимости 2016 г. Том. 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера, 2016 г., стр. 99);

– местоположение относительно основных дорожных магистралей / линия домов – дисконт до 21% (Справочник оценщика недвижимости 2016 г. Том. 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера, 2016 г., стр. 109);

– дисконт на размер помещений – до 15% (Справочник оценщика недвижимости 2016 г. Том. 2 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под редакцией Лейфера, 2016 г., стр. 131);

– наличие обременений (дисконт определяется индивидуально);

– текущая макроэкономическая ситуация;

– доступность долгового (банковского) финансирования (деловая активность в мегаполисе в целом и возможность приобретения помещений в ипотеку в частности);

Все перечисленные выше факторы, влияющие на стоимость недвижимости, (поддающиеся оцифровке – корректировка на удаленность от центра города, местоположение относительно основных магистралей, дисконт на размер помещений, корректировка на этаж) были верифицированы и подтверждены у экспертов локального (Санкт–Петербургского) рынка недвижимости:

- Дмитрий Сорокалетов, NAI Becar (+7 (495) 463–80–08);
- Яна Ермакова, ENGEL & VÖLKERS (+7 (812) 244–20–10);
- Наталия Шангина, Газпромбанк–Инвест, (+7 (495) 980–65–60).

Оценке подлежат жилые и нежилые помещения, расположенные в одном здании. Под ликвидностью помещения понимается время его продажи и превращения в денежный эквивалент стоимости, переходящий из рук продавца в руки покупателя.

Недвижимость в целом относится к низколиквидным активам, что связано с ее высокой удельной стоимостью, сложностями в информационном продвижении товара на рынок, необходимостью юридического оформления сделок и неразвитостью определенных сегментов рынка недвижимости.

Недвижимость, как инвестиционный инструмент, труднореализуема и в определенных ситуациях неликвидна. Покупка недвижимости связана с крупными затратами, недвижимость имеет фиксированное местоположение. Для определенного местоположения развитие сегментов рынка купли–продажи недвижимости идет различными путями. Баланс спроса и предложения существенно влияет на время ликвидности объектов.

Проведенный анализ цен предложений на сайте cian.ru и dmir.ru позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции объявлений о продаже схожих объектов недвижимости составляет от 2 до 4 месяцев.

Проведенный опрос экспертов локального рынка недвижимости:

- Дмитрий Сорокалетов, NAI Becar (+7 (495) 463–80–08);
- Яна Ермакова, ENGEL & VÖLKERS (+7 (812) 244–20–10);
- Наталия Шангина, Газпромбанк–Инвест, (+7 (495) 980–65–60).

Позволяет сделать вывод о том, что средний срок экспозиции оцениваемых помещений составляет 3 мес.

Расчет износа и устареваний объекта оценки

Величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний.

Физический износ

Физический износ – постепенная утрата изначально заложенных при строительстве технико-эксплуатационных качеств (таких, как прочность, надежность, устойчивость и др.) объекта недвижимости (его отдельных конструктивных элементов) под воздействием природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека. Физический износ может быть устранимым и неустранимым. Устранимый износ – это износ, устранение которого физически возможно и экономически оправданно. Влиянию физического износа подвержены все без исключения объекты недвижимого имущества.

В практике оценки применяются следующие методы определения величины физического износа:

- нормативный метод;
- метод срока жизни;
- стоимостной метод.

В рамках нормативного метода используются всевозможные правила и указания, в которых даны характеристика физического износа различных конструктивных элементов объекта и их оценка. Как правило, метод используется для зданий, сооружений и передаточных устройств, осмотр которых эксперт проводит самостоятельно.

Согласно нормативному методу, физический износ объекта определяется по формуле:

$$И_{физ} = \frac{\sum_{i=1}^{n} ФИ_i \times d_i / 100}{100}$$

где:

$И_{физ}$ – физический износ объекта оценки, %;

$ФИ_i$ – физический износ i-го конструктивного элемента;

d_i – удельный вес i-ого конструктивного элемента в затратах на воспроизводство (замещение) объекта, %.

Физический износ отдельных конструкций определяется путем сравнения признаков физического износа, выявленных в результате визуального обследования объектов, с их значениями, приведенными в соответствующих правилах и указаниях:

- Бейлезон Ю.В. «Основы оценки недвижимости», конспект лекции по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, Российское общество оценщиков;
- Правила оценки физического износа жилых зданий (ВСН 53-86р, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре от 24.12.1986 г. №446);
- Кутуков В. Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981 г.;
- Нормативные положения ВСН 53-86(р); СниП 2.02.01-83; СниП II-22-81; СниП 2.01.07.-85; СниП II-23-81; СниП II-21-75 и Руководства по наблюдениям за деформациями оснований и фундаментов зданий и сооружений;
- Туйчиев В.Д., Усманов А.С. «О значимости технического состояния при экономической оценке недвижимости», Научно-практический журнал «Вопросы оценки» №4, 2002 г.

По конструктивным элементам, которые не доступны для непосредственного осмотра, износ определяется косвенными способами. При этом учитываются такие факторы, как преобладающий материал конструкций, средний срок службы отдельных систем, возможность и периодичность замены элементов, физическое состояние объекта в целом.

В соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404, значения физического износа объекта недвижимости в зависимости от оценки технического состояния приведены в таблице ниже.

Табл. 10–4. Соотношение технического состояния здания и величины физического износа

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
0...20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются	0...11

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
		отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91...120
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

Метод срока жизни основан на показателях эффективного возраста и срока экономической жизни объекта. Данный метод эффективен при определении износа несложных с конструктивной точки зрения объектов, а также при дефиците информации.

Метод срока жизни предполагает наличие прямой зависимости величины физического износа объекта недвижимости от показателей общего срока службы и фактического

возраста объекта. Классический вариант метода предполагает расчет физического износа по следующей формуле:

$$И_{физ} = \frac{Т_{факт}}{Т_{норм}} \times 100\%,$$

где:

$И_{физ}$ – физический износ объекта, %;

$Т_{факт}$ – фактический возраст объекта (эффективный возраст), лет;

$Т_{норм}$ – нормативный срок службы объекта, лет.

В основе стоимостного метода лежит физический износ, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения отдельных конструкций, элементов или здания в целом, и его затратах на воспроизводство или замещение. Обязательным условием применения метода является детализация и точность расчета затрат на строительство и ремонт элементов конструкций.

В рамках настоящего Отчета для определения физического износа оцениваемого нежилого здания Оценщиком использовался метода срока жизни. При этом учитывался известный год постройки здания, дата оценки, а также нормативный срок эксплуатации несменяемых конструкций капитальных зданий (бетонные фундаменты, каркас, стены и перегородки, перекрытия, прочее) определенный в размере 150 лет.

Таким образом, физический износ здания составляет (2017 – 2008) / 150 = 6% (округленно).

Выводы по итогам анализа рынка Объекта оценки

Проведенный анализ позволяет нам сделать следующие выводы:

- рынок коммерческой (офисной) и жилой недвижимости Санкт–Петербурга находится в стабильном состоянии с прогнозом умеренного роста в среднесрочной и долгосрочной перспективе;

- рассматриваемые (оцениваемые) помещения – ликвидные, и предлагаемое соотношение цена/качество пользуется спросом у потенциальных арендаторов;
- местоположение помещений также благоприятствует рыночному позиционированию, потоку потенциальных арендаторов;
- не ожидается снижение ставок аренды, а, наоборот, прогнозируется их ежегодная умеренная индексация.

Обзор макроэкономической ситуации в РФ

Производство ВВП. Объем ВВП России за 2 квартал 2017 г. составил в текущих ценах 21’691,1 млрд. рублей. Индекс его физического объема относительно 2 квартала 2016 г. составил 102,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 2 квартал 2017 г. по отношению к ценам 2 квартала 2016 г. составил 103,6%.

Объем ВВП России за 1 полугодие 2017 г. составил в текущих ценах 41’782,1 млрд. рублей.

Индекс его физического объема относительно 1 полугодия 2016 г. составил 101,5%. Индекс-дефлятор ВВП за 1 полугодие 2017 г. по отношению к ценам I полугодия 2016 г. составил 104,9%.

Отраслевая структура ВВП представлена в новой версии Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2).

Рис. 10–8. Динамика производства ВВП (с исключением сезонного фактора) в % к значению условного среднего квартала 2011 г. (1/4 номинального значения ВВП за 2011 г.)

Источник: Росстат

Индекс промышленного производства в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 100,9%, в январе-сентябре 2017 г. – 101,8%.

Рис. 10–9. Индексы промышленного производства в % к среднемесячному значению 2014 г.

Источник: Росстат

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 99,9%, в январе–сентябре 2017 г. – 102,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 101,1%, в январе–сентябре 2017 г. – 101,0%.

Производство пищевых продуктов: индекс производства пищевых продуктов в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 105,7%, в январе–сентябре 2017 г. – 105,0%.

Производство напитков: индекс производства напитков в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 97,0%, в январе–сентябре 2017 г. – 98,2%.

Производство табачных изделий: индекс производства табачных изделий в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 74,4%, в январе–сентябре 2017 г. – 80,2%.

Производство текстильных изделий: индекс производства текстильных изделий в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 101,9%, в январе–сентябре 2017 г. – 107,6%.

Производство одежды: индекс производства одежды в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 96,0%, в январе–сентябре 2017 г. – 102,5%.

Производство кожи и изделий из кожи: индекс производства кожи и изделий из кожи в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 99,7%, в январе–сентябре 2017 г. – 103,5%.

Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 105,9%, в январе–сентябре 2017 г. – 102,5%.

Индекс производства бумаги и бумажных изделий в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. составил 101,9%, в январе–сентябре 2017 г. – 105,8%.

Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 91,9%, в январе–сентябре 2017 г. – 92,5%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 100,4%, в январе–сентябре 2017 г. – 100,8%.

Глубина переработки нефтяного сырья в январе–сентябре 2017 г. составила 81,0% (в январе–сентябре 2016 г. – 79,4%).

Индекс производства химических веществ и химических продуктов в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 106,8%, в январе–сентябре 2017 г. – 105,6%.

Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2017 г. составил 102,0%, в январе–сентябре 2017 г. – 111,7%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 103,2%, в январе–сентябре 2017 г. – 103,8%.

Индекс производства металлургического в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 100,5%, в январе–сентябре 2017 г. – 98,6%.

Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 100,5%, в январе–сентябре 2017 г. – 102,1%.

Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в сентябре 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом 2016 г. составил 94,5%, в январе–сентябре 2017 г. – 96,2%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельскохозяйственные организации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в сентябре 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 1’236,0 млрд. руб., в январе-сентябре 2017 г. – 4’055,5 млрд. руб.

На 30 сентября 2017 г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственные организации, фермеры, население) зерна в первоначально оприходованном весе, по расчетам, намолочено 124,9 млн. тонн, что на 12,8% больше, чем к 30 сентября 2016 г. Сахарной свеклы накопано 18,8 млн. тонн, или на 7,0% больше. Картофеля и овощей получено меньше на 5,0% и 0,3% соответственно.

В сельхозорганизациях, где сосредоточено 66,5% площадей зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы), хлеба обмолочены на 89,0% посевных площадей (к этому времени в 2016 г. – на 93,1%). С учетом летней гибели посевов и использования части их на кормовые цели, по расчетам, осталось убрать примерно 9% посевной площади зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы).

Лен-долгунец в сельхозорганизациях убран с 60,4% площадей, год назад к этому времени – с 73,1% посевов.

На конец сентября 2017 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,3 млн. олов (на 0,7% меньше по сравнению с соответствующей датой 2016 г.), из него коров – 8,3 млн. (на 0,7% меньше), свиней – 24,1 млн. (на 3,6% больше), овец и коз – 25,7 млн. (на 1,4% меньше), птицы – 583,2 млн. голов (на 2,3% больше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 43,2% поголовья крупного рогатого скота, 14,6% свиней, 47,0% овец и коз (на конец сентября 2016 г. – соответственно 43,9%, 16,5%, 47,2%).

В январе–сентябре 2017 г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам Росстата, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 9,9 млн. тонн, молока – 24,3 млн. тонн, яиц – 34,0 млрд. штук.

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в сентябре 2017 г. составил 741,2 млрд. руб., или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2016 г., в январе–сентябре 2017 г. – 4'889,2 млрд. руб., или 98,0%.

В сентябре 2017 г. построено 96,2 тыс. новых квартир, в январе–сентябре 2017 г. – 677,9 тыс. новых квартир.

Рис. 10–10. Динамика объема работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в % к среднемесячному значению 2014 г.

Источник: Министерство Экономического Развития РФ

Табл. 10–5. Макроэкономическая статистика России, (прирост в % г/г)

Наименование	Сентябрь 2017 г.	В % к		Январь–сентябрь 2017 г. в % к январю–сентябрю 2016г.	Справочно		
					сентябрь 2016 г. в % к		*Январь–сентябрь 2016 г. в % к январю–сентябрю 2015г.*
		Сентябрю 2016 г.	Августу 2017 г.		*Сентябрю 2015 г.*	*Августу 2016 г.*	
ВВП, млрд. руб.	41 782,1[1)]	101,5[2)]			99,5[3)]		
Индекс промышленного производства[4)]		100,9	101,0	101,8	100,1	101,7	101,2
Производство продукции сельского хозяйства, млрд. руб.	1 236,0	108,5	171,4	103,8	104,7	166,1	104,7
Грузооборот транспорта, млрд. т–км	452,3	102,9	98,4	106,8	104,1	103,2	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	*203,5*	*104,2*	*97,4*	*106,6*	*101,4*	*98,3*	*101,5*
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	2 570,0	103,1	99,3	100,5	96,9	98,1	95,5
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	750,2	100,4	99,5	100,2	99,4	98,4	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд. долл. США	51,3[5)]	123,4[6)]	112,8[7)]	126,4[8)]	100,8[6)]	107,6[7)]	81,3[8)]
в том числе экспорт товаров	*29,0*	*125,3*	*117,1*	*126,4*	*92,3*	*102,9*	*74,3*
в том числе импорт товаров	*22,4*	*121,0*	*107,6*	*126,4*	*113,8*	*114,0*	*94,5*
Инвестиции в основной капитал, млрд. руб.	5 723,7[9)]	104,8[2)]			98,6[3)]		
Индекс потребительских цен		103,0	99,9	104,1	106,4	100,2	107,5
Индекс цен производителей промышленных товаров[4)]		106,8	102,4	107,5	104,4	100,4	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы[10)]		99,7	100,4	98,8	97,3	100,5	94,4
Среднемесячная начисленная заработная плата – номинальная	37 520[10)]	105,6[10)]	101,0[10)]	106,7[10)]	108,5	101,2	107,9
реальная		102,6[10)]	101,2[10)]	102,5[10)]	101,9	101,0	100,4
Общая численность безработных, млн. чел.	3,8[11)]	95,0	100,6	93,2	99,6	99,5	101,4
Численность безработных, млн. чел.	0,7	84,9	94,7	85,2	93,8	94,8	101,5

1) данные за 1 полугодие 2017 г. (первая оценка)

2) 1 полугодие 2017 г. в % к 1 полугодию 2016 г.

3) 1 полугодие 2016 г. в % к 1 полугодию 2015 г.

4) по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» ОКВЭД2

5) данные за август 2017 г.

6) август 2017 г. и август 2016 г. в % к соответствующему периоду 2016 г., в фактически действовавших ценах

7) август 2017 г. и август 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах

8) январь–август 2017 г. и январь-август 2016г. в % к соответствующему периоду 2016 г., в фактически действовавших ценах

9) данные за 1 полугодие 2017 г.

10) оценка

11) предварительные данные

Источник: Росстат, ЦБ РФ, МинФин, Минэкономразвития

11. Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости объекта недвижимости. Данный анализ позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости, то есть такое использование, которому соответствует ожидание максимальной рыночной стоимости оцениваемого объекта. Подробное описание методологии выбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта представлено в разделе «Методология оценки».

Анализ наиболее эффективного использования проводится, как правило, в два этапа. На первом этапе проводится анализ для условно свободного участка, а на втором этапе анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проводится с учетом существующего здания, где расположен объект оценки.

11.1 Юридически разрешенное использование

При рассмотрении возможных вариантов использования земельного участка в первую очередь, следует учитывать существующие охранные ограничения и требования действующих градостроительных нормативных документов, обременяющих объект.

Анализируя действующие нормативно–правовые документы, учитывающие правомочность предлагаемых к рассмотрению вариантов использования оцениваемого земельного участка как незастроенного, было выявлено, что на территории оцениваемого земельного участка разрешено строительство административно-управленческих и общественных объектов. Этот факт подтверждают также документы (свидетельства о праве собственности, кадастровые планы) на земельный участок, представленные Заказчиком.

11.2 Физически осуществимое использование

При анализе физических ограничений на использование земельного участка необходимо учитывать следующие существенные факты: нормативы плотности городской застройки, средняя этажность окружающей застройки, существующие ограничения по высоте, топография земельного участка, целевое назначение и разрешенное использование, преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка, перспективы развития района, в котором расположен земельный участок, ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости, текущее использование земельного участка.

Анализируя общую площадь земельного участка, ближайшее окружение, объемно–планировочные характеристики объектов ближайшего окружения оцениваемого объекта, а также учитывая следующие факторы:

- участок в целом имеет правильную прямоугольную форму;
- участок имеет ровный рельеф без значительного перепада высот;
- в настоящее время эксплуатируются здания и сооружения, расположенные на участке;
- к земельному участку подведены все коммуникации,

приходим к выводу, что физически осуществимыми для данного участка является его использование при текущем назначении.

11.3 Максимально эффективное использование

Рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Ниже приведен качественный анализ вариантов использования объекта, позволяющий выявить наиболее целесообразные из всех физически и финансово возможных.

11.4 Качественный анализ НЭИ с учетом существующих улучшений

Проведенный анализ объекта оценки показал, что его физические и планировочные характеристики и особенности, ближайшее окружение, имеющаяся на нем застройка позволяют использовать его под размещение следующих типов объектов недвижимости.

Потенциально возможные и целесообразные варианты использования для оцениваемого объекта:

- Офисное
- Производственно–складское
- Торговое.

Метод заключается в анализе основных параметров, характеризующих объект, то есть в присвоении каждому параметру определенного балла (от 1 до 5), и нахождению суммарного

балла; чем выше бал, тем большее преимущество отдается размещению на участке того или иного функционального типа объекта недвижимости. Процесс представлен в нижеприведенных таблицах.

Качественный анализ наиболее эффективного использования для оцениваемого объекта:

Табл. 11–1. Офисное (бизнес–центр)

Критерии	Оценка (баллы)				
	1 (неудовл.)	2	3	4	5 (отлично)
Местоположение				1	
Окружение				1	
Транспортная доступность				1	
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т.п.)				1	
Наличие инженерных систем				1	
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)				1	
Потенциал роста				1	
Уровень предпринимательского дохода			1		
Экология			1		
Особенности земельного участка (площадь, рельеф, геоподоснова и т. п.)			1		
Количество наблюдений	–	–	3	7	–
Взвешенный итог	–	–	9	28	–
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	**37**				

Источник: анализ Оценщика

Табл. 11–2. Производственно–складское

Критерии	Оценка (баллы)				
	1 (неудовл.)	2	3	4	5 (отлично)
Местоположение		1			

Критерии	Оценка (баллы)				
	1 (неудовл.)	2	3	4	5 (отлично)
Окружение		1			
Транспортная доступность			1		
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т.п.)			1		
Наличие инженерных систем				1	
Особенности здания (общая площадь, тип планировки и т. п.)		1			
Потенциал роста		1			
Уровень предпринимательского дохода			1		
Экология			1		
Особенности земельного участка (площадь, рельеф, геоподоснова и т. п.)			1		
Количество наблюдений	–	4	5	1	–
Взвешенный итог	–	8	15	4	–
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	**27**				

Источник: анализ Оценщика

Табл. 11–3. Торговое (торгово–развлекательный центр)

Критерии	Оценка (баллы)				
	1 (неудовл.)	2	3	4	5 (отлично)
Местоположение				1	
Окружение				1	
Транспортная доступность			1		

Критерии	Оценка (баллы)				
	1 (неудовл.)	2	3	4	5 (отлично)
Рыночная среда (спрос, конкуренция в районе и т.п.)				1	
Наличие инженерных систем			1		
Особенности здания (общая площадь, тип планир. и т. п.)				1	
Потенциал роста				1	
Уровень предпринимательского дохода			1		
Экология			1		
Особенности земельного участка (площадь, рельеф, геоподоснова и т. п.)			1		
Количество наблюдений	–	–	5	5	–
Взвешенный итог	–	–	15	20	–
Сумма взвешенных итогов (суммарный балл)	**35**				

Источник: анализ Оценщика

Табл. 11–4. Результаты качественного анализа наиболее эффективного использования объекта

Функциональное использование	Суммарный балл по количественному анализу
Офисное (бизнес–центр)	37
Производственно–складское	27
Торговое (торгово–развлекательный центр)	35

11.5 Выводы наиболее эффективного использования (НЭИ)

Проведенный анализ (местоположения, юридического статуса, законодательно разрешенного использования, физического состояния и действующей на дату оценки ситуации на рынке недвижимости) позволяет сделать вывод, что наиболее эффективным использованием недвижимого имущества является его эксплуатация в качестве офисного здания (бизнес–центра), что соответствует текущему использованию.

12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

12.1 Сравнительный подход

12.1.1 Общие положения

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. Объектом–аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основополагающим принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения. Он гласит, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности. В рамках сравнительного подхода используется для дальнейших расчетов метод сравнительного анализа продаж. Подробное описание методологии оценки объекта представлено в разделе «Методология оценки».

12.1.2 Обоснование выбора аналогов

В качестве аналогов были выбраны сопоставимые объекты офисного назначения с аналогичным наиболее эффективным использованием. Критериями отбора послужили следующие параметры:

- объем прав;
- рыночные условия (дата продажи);
- местоположение;
- передаваемые права;
- целевое использование;
- общая площадь;
- плотность застройки;
- наличие, возможность подключения, размеры относительно участка и т.д.

Согласно разделу IV. ФСО–3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» «Требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки»:

п. 11. в тексте отчета об оценке должны присутствовать ссылки на источники информации либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки. В случае, если

информация при опубликовании на сайте в информационно-телекоммуникационной сети «интернет» не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки либо в будущем возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, либо используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов.

В настоящем отчете в Приложении приведены все копии интернет страниц, к которым имелся доступ по состоянию на конец ноября 2017 г. Ссылки на данные интернет ресурсы приведены в таблицах ниже.

Расчет рыночной стоимости, а также обоснование приведенных корректировок приведены ниже.

Табл. 12–1. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

Характеристика / показатель	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Описание объектов						
Ссылка на источник информации		https://spb.cian.ru/sale/commercial/165354874/	https://spb.cian.ru/sale/commercial/166483586/	http://piter-realtor.ru/spb/ofis/372272/	http://realty.dmir.ru/sale/ofis-sanktpeterburg-ulica-optikov-107703072/	http://realty.dmir.ru/sale/ofis-sanktpeterburg-primorskiy-prospekt-167751787/http://piter-realtor.ru/spb/ofis/372272/
Наименование объекта–аналога	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание	Офисное здание
Сегмент рынка	Офисная недвижимость высокого класса	Офисная недвижимость высокого класса	Офисная недвижимость высокого класса	Офисная недвижимость высокого класса	Офисная недвижимость высокого класса	Офисная недвижимость высокого класса
Цена аналога, руб. с НДС		3 570 000	3 822 000	39 999 000	200 000 000	59 000 000
Цена аналога, руб./кв. м с НДС	–	142 800	144 690	90 701	116 959	114 563
Анализ условий сделки						
Тип сделки	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	–	1	1	1	1	1
Условия финансирования	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства
Корректировка	–	1	1	1	1	1
Условия платежа	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные

Характеристика / показатель	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Корректировка	–	1	1	1	1	1
Рыночные условия	30 ноября 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.
Корректировка	–	1	1	1	1	1
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	–	1	1	1	1	1
Статус	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка	–	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Сводная корректировка	–	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Анализ местоположения и ближайшего окружения						
Местоположение (адрес)	Богатырский пр-т. / Гаккелевская ул.	Выборгское шоссе, 17	Торжковская 1, корп. 2	Мебельная ул., 2	ул. Оптиков	Литовская, 17
Район	Приморский	Выборгский	Приморский	Приморский	Приморский	Калининский
Удаленность от центра города	Периферийный район	Периферийный район	Периферийный район	Периферийный район	Периферийный район	Периферийный район
Корректировка	–	0,89	1,00	1,00	1,00	0,90
Инфраструктура местоположения	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Подъездные пути	Удобные	Удобные	Удобные	Удобные	Удобные	Удобные

Характеристика / показатель	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка	–	0,89	1,00	1,00	1,00	0,90
Анализ конструктивных и планировочных характеристик						
Класс здания	«А»	«А»	«А»	«В»	«А»	«В»
Корректировка	–	1,00	1,00	1,25	1,00	1,25
Состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Состояние помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв. м	52 324,8	25	26	441	1 710	515
Корректировка	–	0,68	0,68	0,68	0,80	0,88
Сводная корректировка	–	0,68	0,68	0,85	0,80	1,10
Итоговый расчет						
Итоговая относительная корректировка	–	0,5749	0,6460	0,8075	0,7600	0,9405
Скорректированная стоимость, руб./кв. м с НДС	–	82 101	93 469	73 241	88 889	107 747
Средневзвешенная стоимость, руб.	89 089					

Характеристика / показатель	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Итоговая рыночная стоимость, руб. с НДС	4 661 587 042					

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Объяснение вносимых поправок

Основными ценообразующими критериями отбора аналогов послужили следующие параметры: права; условия финансирования; рыночные условия (дата продажи); местоположение; функциональное назначение здания, в котором располагаются оцениваемые помещения; назначение помещений (в соответствии с НЭИ); этаж/этажность; общая площадь; состояние здания и состояние/уровень отделки помещений; планировка помещений; наличие/отсутствие охраны; наличие/отсутствие отдельного входа в помещения (с улицы, со двора, через проходную); коммуникации и инженерные устройства (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, лифт, телефонные линии, кондиционирование, оптиковолокно).

Тип сделки

Все выбранные объекты–аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены нетипичным для рынка недвижимости условиям продажи. В данном случае величина поправки составляет 0%.

Условия финансирования сделки

Цены, по которым выставлены объекты–аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами. В данном случае величина поправки составляет 0%.

Условия платежа

Все выбранные аналоги предлагаются к продаже в условиях платежа, типичных для данного рынка. В данном случае величина поправки составляет 0%.

Рыночные условия (дата продажи)

Анализ приводимых в Отчете данных по аналогам основывается на информации, полученной по состоянию в ноябре 2017 г. Оценка производится по состоянию на конец ноября 2017 г., соответственно цены продаж аналогов не нуждаются в корректировке. В данном случае величина поправки составляет 0%.

Объект сделки

Все выбранные аналоги представляют собой объекты офисного назначения.
В данном случае величина поправки составляет 0%.

Права

В рамках данной работы объекты–аналоги выбраны с аналогичными правами, как и объект оценки. Все аналоги, представленные в таблице, передаются с правом собственности. В данном случае величина поправки составляет 0%.

Статус (скидка на торг)

По данным агентств недвижимости (Корпорация «Адвекс–Недвижимость», тел. (812) 322–52–00; Агентство «Александр–Недвижимость», тел. (812) 327–16–16) в настоящее время скидка к цене предложения по объектам административной недвижимости, в результате торгов и ведения переговоров, участвующих в сделке сторон, составляет в среднем 5%.

Местоположение

Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости, а также ближайшее окружение и другие особенности.

При расчете данной поправки принимаются во внимание, как правило, следующие характеристики:

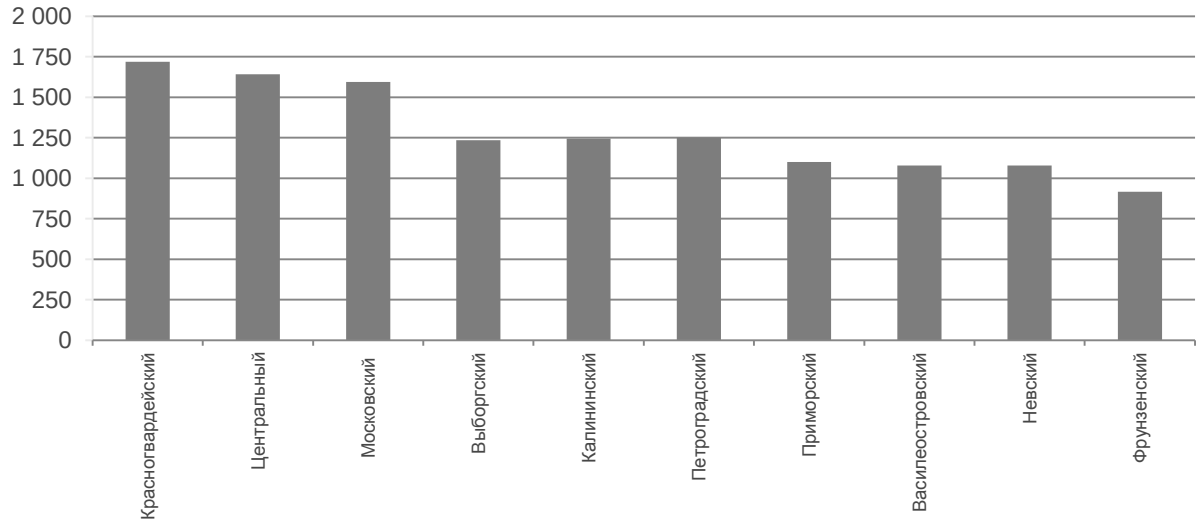
- местоположение объекта в конкретном районе (округе);
- удаленность от центра в соотношении с оцениваемым объектом;
- удаленность объекта от ближайших транспортных магистралей.

При этом принимается во внимание назначение объекта, удаленность от станций центра города или значимых мест, ближайшее окружение, проходимость и др.

Поскольку объект оценки и объекты-аналоги имеют различия по данному параметру, объекты-аналоги расположены в иных, нежели оцениваемый объект, районах, для приведения объектов-аналогов в соответствие характеристикам оцениваемого объекта необходимо применить корректировку на местоположение.

Расчет корректировки производился на основе данных о средних величинах арендных ставок в различных районах города, приведенных в разделе анализа рынка недвижимости. Источником информации послужили данные, опубликованные компанией АРИН.

Рисунок 12–1. Средние арендные ставки по районам, руб./кв. м/мес.



Источник: аналитические расчеты Оценщика

Табл. 12–2. Расчет корректировки на местоположение

Район	Средняя ставка в данном районе, руб./кв. м в мес.	Величина корректировки
Красногвардейский	1’719	0,64
Центральный	1’642	0,67
Московский	1’594	0,69
Выборгский	1’236	0,89
Калининский	1’245	0,90
Петроградский	1’250	0,88
Приморский	1’100	1,00
Василеостровский	1’078	1,02
Невский	1’078	1,02
Фрунзенский	917	1,20

Источник: расчеты Оценщика

Инфраструктура местоположения

Найденные объекты–аналоги имеют схожую инфраструктуру местоположения с оцениваемым объектом. В данном случае величина поправки составляет 0%.

Состояние здания

Поправка на состояние здания учитывает состояние основных конструктивных элементов здания, год строительства (реконструкции). Данная поправка рассчитывается на основе данных о парных продажах нежилых зданий. В данном случае величина поправки составляет 0%, так как объекты–аналоги, как и оцениваемый объект, представляют собой здания, находящиеся в хорошем состоянии.

Площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене (фактор ликвидности). Расчет величины корректировки произведен на основе информации специалистов агентств недвижимости о величине скидки на объекты площадью аналогичной оцениваемому по отношению к объектам меньшей площади.

Табл. 12–3. Расчет величины корректировки на площадь

Наименование	Корректировка к площади до 1’000 кв. м	Корректировка к площади до 1’000–2’000 кв. м	Корректировка к площади до 2’000–5’000 кв. м
Корпорация «Адвекс–Недвижимость» (812) 322–52–00	0,60	0,75	0,85
Агентство недвижимости «ИТАКА» (812) 740–70–40	0,70	0,80	0,90
«АЛЕКСАНДР Недвижимость» (812) 327–16–16	0,70	0,80	0,90
Агентство недвижимости «Бекар» (812) 490–70–00	0,70	0,85	0,85
АН «Невский Простор» (812) 325–38–38	0,70	0,80	0,90
Средняя величина корректировки	**0,68**	**0,80**	**0,88**

Источник: расчеты Оценщика

Состояние помещений

Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. Объекты, выставляемые на продажу с проведенным в помещениях ремонтом, как правило, дороже аналогичных объектов для использования, в которых необходимо провести отделочные работы в помещениях. Объект–аналог № 2 представляет объект офисного назначения, в помещениях которого для использования по назначению в качестве высококлассного офисного здания необходимо провести отделочные работы в помещениях здания. Согласно информации специалистов агентств

недвижимости (Корпорация «Адвекс–Недвижимость», тел. (812) 322–52–00; Агентство «Александр–Недвижимость», тел. (812) 327–16–16) средняя величина стоимости отделочных работ в зданиях офисного назначения для приведения их в хорошее состояние составляет от 5–15% стоимости помещений. В данном случае выбрана средняя величина корректировки в размере 10%.

Так как все помещения-аналоги находятся в хорошем состоянии, то данная поправка не применялась.

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А, рассчитанная Сравнительным подходом, с учетом НДС 18% составляет на дату оценки: 4’661’587’042 руб.

12.2 Доходный подход

12.2.1 Общие положения

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания.

Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи. Подробное описание методологии оценки объекта представлено в разделе «Методология оценки».

В рамках данного этапа оценки целесообразно применить метод дисконтирования денежного потока. Основная формула метода дисконтирования потока денежных средств выглядит следующим образом:

$$V = \sum_{k=1}^{n} PV_k = \sum \frac{CF_k}{(1+Y)^k} = CF_0 + \frac{CF_1}{1+Y} + \frac{CF_2}{(1+Y)^2} + \cdots + \frac{CF_n}{(1+Y)^n},$$

где:

- V – стоимость объекта;
- PV_k – текущая стоимость k-го денежного потока;
- CF_k – денежный поток, получаемый владельцем в k-м периоде;
- Y – ставка дисконтирования (годовая);
- N – количество лет.

Согласно проведенному анализу НЭИ, наилучшее использование земельного участка достигается путем использования его под размещение многофункционального административно-торгового здания.

12.2.2 Определение рыночной стоимости Доходным подходом

Потенциальный валовой доход

Потенциальный валовой доход (ПВД) – доход, который можно получить от недвижимости, при 100%-ом использовании без учета всех потерь и расходов. ПВД зависит от установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S \times Ca,$$

где:

- S – площадь помещений, предназначенных для сдачи в аренду;
- Ca – ставка арендной платы за объект оценки.

Потенциальный валовой доход для оцениваемых объектов складывается из следующих составляющих:

- Предоставление арендопригодных площадей в аренду;
- Предоставление платных машиномест в многоуровневом паркинге.

Размер доходоприносящих площадей, используемых в расчетах, был предоставлен Заказчиком.

Табл. 12–4. Основные ТЭПы объекта

Характеристика	Размерность	Значение
Площадь земельного участка	кв. м	9’460,0
Общая площадь здания	кв. м	52’324,8
Доходоприносящая площадь здания (GLA)	кв. м	30’048,0
Этажность		21 этаж + подвал + техэтаж
Количество машиномест в паркинге	штук	250
Площадь паркинга (подвал + 1–4 этажи)	кв. м	10’925,4
Планировка		открытая (open–space)
Отделка		
Срок договора		от 11 мес.
Условия аренды		Арендная ставка включает НДС, операционные расходы оплачиваются отдельно

Источник: данные Заказчика

Для определения потенциального валового дохода необходимо установить рыночную арендную ставку для оцениваемого объекта. Расчет величины арендной ставки офисных помещений для оцениваемого объекта представлен ниже.

Табл. 12–5. Расчет стоимости аренды офисных помещений

Характеристика/ показатель	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объектов					
Ссылка на источник информации	–	www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_566505283	www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_566509544	www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_70_m_566515114	http://rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/kommercheskaja/214432
Фото объекта					
Наименование объекта–аналога	Встроенные офисные помещения в бизнес–центре	Встроенные офисные помещения в бизнес–центре «Антарес»	Встроенные офисные помещения в бизнес–центре «Лахта»	Встроенные офисные помещения в бизнес центре «MILLER»	Встроенные офисные помещения в бизнес–центре «Avantage»
Сегмент рынка	Офисная недвижимость высокого класса	Офисная недвижимость высокого класса	Офисная недвижимость высокого класса	Офисная недвижимость высокого класса	Офисная недвижимость высокого класса
Арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		10'800	13'200	14'400	13’000

Характеристика/ показатель	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Анализ условий сделки					
Тип сделки	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Условия платежа	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Рыночные условия	30 ноября 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Статус	Сдается	Сдается	Сдается	Сдается	Сдается
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00

Характеристика/ показатель	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Анализ местоположения и ближайшего окружения					
Местоположение (адрес)	Богатырский пр. / Гаккелевская ул.	ул. Савушкина, 83, к. 3	ул. Оптиков, 4	пр. Испытателей, 37	ул. Белоостровская, 17, к. 2А
Район	Приморский	Приморский	Приморский	Приморский	Приморский
Удаленность от центра города	Периферийный район	Периферийный район	Периферийный район	Периферийный район	Периферийный район
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Инфраструктура местоположения	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Подъездные пути	Удобные	Удобные	Удобные	Удобные	Удобные
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00

Характеристика/ показатель	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Анализ конструктивных и планировочных характеристик					
Класс здания	А	А	А	А	В+
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,20
Состояния здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Состояние помещений	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв. м	от 40 кв. м	от 60	от 55	от 70	от 120
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00	1,05
Сводная корректировка		1,00	1,00	1,00	1,05
Итоговый расчет					
Итоговая относительная корректировка		1,00	1,00	1,00	1,05

Характеристика/ показатель	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		10'800	13'200	14'400	16’380
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС	**13’695**				

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 12–6. Расчет стоимости аренды машиномест в паркинге

Характеристика / показатель	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Описание объектов				
Ссылка на источник информации	–	www.biz-cen.ru/antares/#i2254336	www.biz-cen.ru/atlantic/#i2254345	www.biz-cen.ru/miller/#i2254326
Наименование объекта–аналога	машиноместо в бизнес–центре	машиноместо в бизнес-центре «Антарес»	машиноместо в бизнес–центре «Атлантик-сити»	машиноместо в бизнес–центре «MILLER»
Сегмент рынка	места в паркингах бизнес–центров	места в паркингах бизнес–центров	места в паркингах бизнес–центров	места в паркингах бизнес–центров
Арендная ставка, руб. за машиноместо/в год	–	60’000	72’000	21’000
НДС		включен	включен	включен
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Арендная ставка, руб. за машиноместо/в год		60’000	72’000	21’000
Анализ условий сделки				
Тип сделки	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта	Публичная оферта
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00
Условия финансирования	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства

Характеристика / показатель	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00
Условия платежа	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00
Рыночные условия	30 ноября 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.	Ноябрь 2017 г.
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00
Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00
Статус	Сдается	Сдается	Сдается	Сдается
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка	–	1,00	1,00	1,00
Анализ местоположения и ближайшего окружения				
Местоположение (адрес)	Богатырский пр. / Гаккелевская ул.	ул. Савушкина, 83, к. 2	ул. Савушкина, 126	пр. Испытателей, 30
Район	Приморский	Приморский	Приморский	Приморский

Характеристика / показатель	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Удаленность от центра города	Периферийный район	Периферийный район	Периферийный район	Периферийный район
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00
Инфраструктура местоположения	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
Сводная корректировка	–	1,00	1,00	1,00
Анализ конструктивных и планировочных характеристик				
Класс здания	А	А	А	А
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00
Тип парковки	Крытая	Крытая	Крытая	Открытая
Корректировка	–	1,00	1,00	1,50
Этаж	Наземная	Наземная	Наземная	Наземная
Корректировка	–	1,00	1,00	1,00
Сводная корректировка		1,00	1,00	1,50

Характеристика / показатель	Объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Итоговый расчет				
Итоговая относительная корректировка		1,00	1,00	1,50
Скорректированная арендная ставка, руб. за машиноместо/в год		60’000	72’000	32’500
Скорректированная арендная ставка, руб. за машиноместо/в год с НДС	**54’833**			

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Объяснение вносимых корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В нашем случае корректировка по данному фактору для Объекта оценки равна нулю, так как и объекты–аналоги, и оцениваемый объект подразумевают полное право собственности на объект недвижимости.

Корректировка на условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на рыночные условия

В связи с тем, что рыночные условия являются одинаковыми для всех объектов-аналогов и объекта оценки, корректировка не вводилась.

Корректировка на местоположение

Поскольку объект оценки и объекты–аналоги не имеют существенных различий по данному параметру, (все объекты–аналоги расположены в Приморском районе), то данная корректировка не применялась.

Корректировка на площадь

Обычно, при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время нами учитывалась оптимальная площадь для аналогичных объектов. Характер зависимости определен на основе метода парных продаж.

Корректировка на наличие, отсутствие коммуникаций

Поскольку все объекты–аналоги имеют одинаковый набор коммуникаций по сравнению с объектом оценки, поправки по данному фактору не вносились.

Корректировка на класс здания

Корректировка на класс объекта производилась на основании данных риэлтерских агентств, публикующих периодические статьи о состоянии рынка недвижимости и ценовых различиях по классам объектов. В качестве корректировки использованы консолидированные значения

нескольких компаний относительно средней стоимости аренды в зданиях различного класса и, таким образом, рассчитана корректировка на классность здания.

Табл. 12–7. Расчет корректировки на местоположение

Класс здания	Средние значения арендных ставок, руб./кв. м в мес.	Средняя величина корректировки на классность здания относительно классности оцениваемого объекта
A	1’300–1’700	1,00
B+	1’100–1’300	1,20
B	850–1’250	1,25

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Величина операционных расходов

На рынке аренды офисных помещений данного региона принято устанавливать цену предложения для арендных ставок как величину, включающую в себя НДС и не включающую операционные расходы. В качестве дополнительных платежей, как правило, устанавливаются затраты на уборку помещений и оплата телефонной связи, стоимость данных услуг составляет довольно незначительную часть от всех расходов, включаемых в операционные, таким образом влияние данных параметров на величину итоговой чистой арендной ставки можно исключить.

Так как операционные расходы оплачиваются арендаторами по факту, хотя и не полностью, они не принимаются в расчет в рамках определения рыночной стоимости объекта оценки Доходным методом.

Увеличение арендных ставок

Будущий рост арендных ставок в прогнозном периоде был принят экспертами на основании анализа рынка коммерческой недвижимости данного региона и прогнозов специалистов крупных риэлтерских агентств. Специалисты рынка в ближайшее время прогнозируют рост арендных ставок офисной недвижимости высокого класса в городе Санкт–Петербург на уровне, не превышающем уровень инфляции в стране.

В данной работе используется прогноз уровня инфляции, сделанный Министерством экономического развития Российской Федерации на период до 2030 г.

Табл. 12–8. Прогноз уровня инфляции до 2030 г. (в %, за год к предыдущему году)

Период	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Инфляция (ИПЦ)	*106,8*	*108,6*	*105,1*	*105,9*	*105,2*	*105,6*	*105,6*
Период	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Инфляция (ИПЦ)	*103,8*	*103,8*	*104,6*	*103,4*	*103,4*	*103,4*	*103,3*
Период	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Инфляция (ИПЦ)	*103,0*	*102,9*	*102,7*	*102,5*	*102,5*	*102,5*	*102,5*

Источник: www.economy.gov.ru

Анализ уровня загрузки помещений

Уровень загрузки офисных помещений на дату оценки, согласно предоставленной Заказчиком информации, определен на уровне 85%. Неполная загрузка здания на дату оценки объясняется негативным влиянием последствий экономического кризиса на состояние экономики и деловую активность коммерческих предприятий на настоящий момент. Учитывая постепенное восстановление спроса на объекты офисной недвижимости высокого класса, привлекательность и перспективность района местоположения оцениваемого объекта с коммерческой точки зрения, ожидается постепенное повышение уровня занятости помещений данного объекта до максимальных (95–97%) значений.

Действительный валовой доход

Для определения действительного валового дохода необходимо из потенциального дохода извлечь потери, связанные с неполной загрузкой объекта оценки и потерей от возможных неплатежей и добавить прочие доходы, которые способен приносить объект оценки.

Анализ уровня операционных расходов

Достоверность определения расходных эксплуатационных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении коммерческой недвижимости. С другой стороны, наличие определенных средневзвешенных показателей эксплуатационных расходов позволяет оценивать эффективность управления недвижимостью.

В экономической литературе дается следующее определение операционных расходов: операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода.

К ним относятся:

- Расходы на инженерное и техническое обслуживание объекта недвижимости;
- Коммунальные платежи;
- Расходы на комплексную уборку;
- Расходы на услуги по обеспечению безопасности;
- Расходы на страхование объекта;
- Расходы на замещение (затраты на материальное обеспечение). К ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровли, покрытия пола, санитарно-технического оборудования, электроарматуры).

В теории оценки операционные расходы группируются в два блока: постоянные расходы; переменные расходы.

Постоянные расходы (fixed expenses) – это те, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов – поимущественные расходы. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы (variable expenses) напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних – оплата отопления, вывоза мусора, водоснабжения и т. д.:

$$ОР = Упос. + Упер. + Рзам.,$$ где:

- Упос. – условно-постоянные операционные расходы;
- Упер. – условно-переменные операционные расходы;
- Рзам. – резерв на замещение.

Резерв на замещение – ресурс на отложенный ремонт.

По информации, полученной от Заказчика, практически все условно–постоянные и условно–переменные расходы возмещаются арендаторами ежемесячно.

Чистый операционный доход

Чистый операционный доход рассчитывается как действительный валовой доход за вычетом операционных расходов.

Ставка дисконта

Предполагаемые будущие денежные поступления дисконтируются (пересчитываются в текущую стоимость объекта). Величина ставки дисконта отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и сдачей в аренду сходных с оцениваемыми площадей, а также учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует эмпирическая формула, определяющая ставку дисконта:

$$Y = R + (\Delta \times SFF), \text{ где:}$$

- Y – ставка дохода (ставка дисконта);
- R – коэффициент капитализации;
- $\Delta \times SFF$ – норма возврата капитала (вложений) в недвижимость;
- Δ – темп роста цен на недвижимость;
- SFF – фактор фондовозмещения за период владения, учитывает норму возврата инвестиций и рассчитывается по формуле (метод Инвуда).

Коэффициент капитализации

Величина коэффициента капитализации отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и деятельностью данного объекта, и учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Существует несколько методов определения ставки:

- метод кумулятивного построения;
- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы;
- метод анализа рыночных данных.

Метод связанных инвестиций или техника инвестиционной группы не используется в российской практике оценочной деятельности ввиду неразвитости ипотечно–инвестиционного кредитования в нашей стране.

Мы используем для определения величины ставки дисконтирования и коэффициента капитализации метод кумулятивного построения и метод анализа рыночных данных.

Метод кумулятивного построения

Модифицированный метод кумулятивного построения предполагает, что коэффициент капитализации равен:

$$Y = R + (\Delta \times SFF), \text{ где:}$$

- Y – ставка дисконта,
- Δ × SFF – фактор фонда возмещения с учетом изменения стоимости объекта во времени; $SFF = Y/((1+Y)^5 - 1)$.

Ставка дисконта Y включает в себя:

- базовую ликвидную ставку по наиболее надежным государственным ценным бумагам;
- поправку за относительный риск инвестирования в недвижимость;
- поправку за относительный риск ликвидности вложений в недвижимость;
- надбавку за необходимость управления.

На текущий момент в качестве базовой ликвидной ставки может быть использована ставка по наиболее надежным государственным ценным бумагам (данные с сайта ЦБ РФ о величине средней ставки доходности по долгосрочным облигациям ОФЗ). По состоянию на дату оценки составляет: 7,3%.

Надбавка за относительный риск инвестирования в рассматриваемый тип объекта недвижимости по сравнению с риском инвестирования в государственные ценные бумаги в прогнозный период состоит из риска на рынке недвижимости – $r^{недв.}$, риска на сегменте рынка – $r^{сегм.}$, риска конкретного объекта оценки – $r^{объекта.}$.

$$R = r^{недв.} + r^{сегм.} + r^{объекта.}$$

Исходя из состояния объекта недвижимости, его местоположения и площади r объекта принимаем равным в пределах от 0 до 5%.

Табл. 12–9. Расчет риска недвижимости

№	Виды рисков / Степень риска	1	2	3	4	5	6
1	Экономический риск		1				
2	Законодательный риск	1					
3	Инфляционный риск		1				
4	Доступность заемных средств		1				
5	Количество наблюдений	1	3	–	–	–	–
6	Взвешенный итог	–	3	–	–	–	–
7	Сумма взвешенных итогов	3					
8	Количество рисков	4					
9	Средневзвешенное значение риска вложения в недвижимость, %	0,75					

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 12–10. Расчет риска сегмента

№	Виды рисков/Степень риска	1	2	3	4	5	6
1	Изменение конъюнктуры рынка в сегменте (спрос/предложение)	1					
2	Коммерческий риск	1					
3	Экологический риск	1					
4	Градостроительный риск		1				
5	Количество наблюдений	3	1	–	–	–	–
6	Взвешенный итог	–	1	–	–	–	–
7	Сумма взвешенных итогов	1					
8	Количество рисков	4					
9	Средневзвешенное значение риска вложения в сегмент, %	0,25					

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 12–11. Расчет риска сегмента

№	Виды рисков/Степень риска	1	2	3	4	5	6
1	Состояние объекта (износ)	1					
2	Окружение объекта	1					

№	Виды рисков/Степень риска	1	2	3	4	5	6
3	Правовые ограничения	1					
4	Объемно–планировочные риски	1					
5	Количество наблюдений	4	–	–	–	–	–
6	Взвешенный итог	–	–	–	–	–	–
7	Сумма взвешенных итогов	–					
8	Количество рисков	4					
9	Средневзвешенное значение риска вложения в сегмент, %	–					

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Для вычисления поправки на пониженную ликвидность мы использовали среднее значение надбавки на ликвидность по вкладам до востребования и валютным депозитам сроком погашения от 2 месяцев до 1 года в наиболее надежных российских банках. При этом мы пользовались информацией, приведенной в газете Коммерсант, журнале «Эксперт» и на сайте www.sbrf.ru.

Табл. 12–12. Расчет среднего значения надбавки за ликвидность

Срок экспозиции, мес.	Валюта	СБ РФ	Росбанк	ВТБ24	Райф–файзен	МДМ	ГПБ	%
до востребования	руб.	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%
	долл. США	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%
1	руб.	3,50%	2,90%	4,85%	3,38%	2,75%	4,75%	3,69%
	долл. США	2,50%	0,30%	2,55%	1,10%	1,00%	1,75%	1,53%
3	руб.	3,48%	3,38%	4,90%	3,90%	4,005	5,25%	4,15%
	долл. США	2,93%	0,90%	2,07%	1,27%	2,57%	2,005	1,95%
6	руб.	3,84%	4,20%	5,20%	5,50%	5,85%	6,20%	5,13%
	долл. США	3,43%	2,30%	3,60%	1,60%	3,90%	3,10%	2,99%
12	руб.	4,44%	5,76%	5,15%	6,03%	7,34%	6,88%	5,93%
	долл. США	3,96%	3,28%	3,60%	1,82%	4,61%	3,96%	3,54%
свыше 12 мес.	руб.	4,78%	6,33%	5,85%	6,30%	7,75%	6,85%	6,31%
	долл. США	4,39%	3,40%	4,71%	2,62%	5,80%	4,05%	4,16%

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Надбавка за необходимость управления была принята нами на основании процентных ставок, взимаемых брокерскими конторами за управление капиталом, предоставленным в их распоряжение. Ставки отличаются в зависимости от размера сумм, предоставляемых клиентом.

Табл. 12–13. Расчет надбавки за управление

Суммы, предоставляемые клиентом		Корректировка
10’000 долл. США	– 50’000 долл. США	4,58%
50’000 долл. США	– 100’000 долл. США	3,60%
100’000 долл. США	– 250’000 долл. США	2,00%
250’000 долл. США	– 500’000 долл. США	1,45%
500’000 долл. США	– 750’000 долл. США	1,00%
750’000 долл. США	– 1’000’000 долл. США	0,80%
1’000’000 долл. США	– 3’000’000 долл. США	0,60%
3’000’000 долл. США	– 5’000’000 долл. США	0,40%
5’000’000 долл. США	и более	0,35%

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 12–14. Расчет фактора фонда возмещения

Офисы	Значения
SFF=Y/((1+Y)^5– 1), где Y – ставка дисконта	
R = Y – D × SFF	
Y	13,60%
SFF	15,25%
D	23,00%
D × SFF	3,50%

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Табл. 12–15. Определение ставки дисконтирования методом кумулятивного построения / коэффициента капитализации

Безрисковая ставка	Надбавка за низкую ликвидность	Надбавка за управление	Надбавка за риск				Y (ставка дисконтирования)	D × SFF	R (ставка капитализации)
			r	r	r	R			
			недв.	сегмента	объекта	общий			
7,31%	4,15	0,35	0,75	0,25%	0,00%	1,00%	**12,82%**	3,50%	**9,32%**

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Ставка дисконтирование в размере 12,82%, рассчитанная методом кумулятивного построения, используется для дисконтирования денежных потоков в прогнозный период.

Ставка капитализации в размере 9,32%, полученная методом кумулятивного построения, используется (наравне со ставкой капитализации, полученной методом анализа рыночных данных) для расчета терминальной стоимости (см. далее).

Метод анализа рыночных данных

Для расчета величины коэффициента капитализации методом анализа рыночных данных были проанализированы диапазоны величин ставок капитализации, представленные в открытом доступе специалистами крупных риэлтерских организаций региона. По полученным данным рассчитана средняя величина ставки капитализации, соответствующая данному типу коммерческой недвижимости.

Табл. 12–16. Определение коэффициента капитализации методом анализа рыночных данных для офисных помещений высокого класса г. Санкт–Петербург

Источник информации	Величина ставки капитализации, %
Colliers International	9,50%
Knight Frank	9,70%
Средняя величина	**9,60%**

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Сводя полученные результаты, получаем среднее значение коэффициента капитализации, полученной с использованием обоих методов.

Табл. 12–17. Определение среднего значения коэффициента капитализации, полученного различными методами

R методом кумулятивного построения	R методом анализа рынка	R среднее (с учетом округления)
9,32%	9,60%	9,45%

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Таким образом, ставка дисконтирования составит на дату оценки 12,82%, ставка капитализации на дату оценки равна 9,45%.

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А, рассчитанная Доходным подходом, с учетом НДС 18% составляет на дату оценки: 4’463’947’721 руб.

Табл. 12–18. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

Характеристика/показатель	2017	2018	2019	2020	2021
Доходная часть проекта (доход от сдачи в аренду)					
Общая доходоприносящая площадь, кв. м	33 048	33 048	33 048	33 048	33 048
Увеличение арендных ставок, %	5,60%	5,60%	4,80%	4,80%	4,60%
Ставки аренды, руб. кв. м в год (с НДС)	13 695	14 462	15 272	16 005	16 773
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду, руб.	452 592 360	477 937 532	504 702 034	528 927 732	554 316 263
Уровень загрузки, %	85%	85%	85%	88%	89%
Чистый операционный доход от сдачи в аренду помещений, руб.	384 703 506	406 246 902	428 996 729	465 456 404	492 560 566
Доходная часть проекта (доход от эксплуатации подземного этажа)					
Количество машиномест	250	250	250	250	250
Рост арендных ставок, %	5,60%	5,60%	4,80%	4,80%	4,60%
Ставка аренды машиномест, руб. за м/м. в год (с НДС)	54 833	57 904	61 146	64 081	67 157
Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	13 708 250	14 475 912	15 286 563	16 020 318	16 789 293
Уровень загрузки, %	60%	60%	65%	65%	65%
Чистый операционный доход от сдачи в аренду помещений, руб.	8 224 950	8 685 547	9 936 266	10 413 207	10 913 041

Характеристика/показатель	2017	2018	2019	2020	2021
Итого					
Действительный валовой доход от сдачи в аренду помещений, руб.	392 928 456	414 932 450	438 932 995	475 869 611	503 473 607
Операционные расходы, руб.	0	0	0	0	0
Чистый операционный доход, руб.	392 928 456	414 932 450	438 932 995	475 869 611	503 473 607
Чистый операционный доход, руб. CF+	392 928 456	414 932 450	438 932 995	475 869 611	503 473 607
Ставка дисконтирования, %	12,82%	12,82%	12,82%	12,82%	12,82%
Коэффициент дисконтирования	0,89	0,79	0,70	0,62	0,55
Ставка капитализации, %					9,45%
Стоимость реверсии, руб. (терминальная стоимость)					5 327 763 032
Текущая стоимость реверсии, руб.					2 914 838 003
CF, руб.	392 928 456	414 932 450	438 932 995	475 869 611	503 473 607
DCF, руб.	348 279 078	325 990 699	305 660 938	293 726 811	275 452 191
NPV, руб.	4 463 947 721				
Рыночная стоимость, округленно, руб.	**4 463 947 721**				

Источник: анализ и расчеты Оценщика

12.3 Затратный подход

12.3.1 Общие положения

В основе затратного метода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном методе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.
2. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение восстановительной стоимости объекта.
3. Определение величины накопленного износа здания.
4. Уменьшение восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.
5. Добавление к рассчитанной остаточной стоимости здания стоимости земли.

Для оценки стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого объекта недвижимости в настоящем Отчете использовался метод укрупненных элементных показателей стоимости строительства.

12.3.2 Оценка рыночной стоимости улучшений

Оценка стоимости воспроизводства улучшений без учета износа и прибыли предпринимателя

Для оценки стоимости воспроизводства оцениваемого объекта недвижимости в настоящем Отчете использовался метод укрупненных элементных показателей стоимости строительства с использованием сборника «Ко–Инвест «Общественные здания 2016».

При определении полной восстановительной стоимости здания оценщиками были использованы базовые удельные стоимостные показатели в уровне цен января 2016 г. на единицу объема, а также индексы изменения стоимости строительства (коэффициенты пересчета) для пересчета этих показателей в уровень текущих (на дату проведения оценки) цен. Основная формула расчета:

$$С_{ноябрь2017} = С_{янв2016} \times К_{янв2016\text{-}ноябрь2017} \times V, \text{ где:}$$

- $С_{янв2016}$ – базовый удельный показатель стоимости 1 куб. м здания в уровне цен января 2016 г. с учетом поправки на разницу в объеме и региональных коэффициентов, руб.;

- $К_{янв2016\text{-}ноябрь2017}$ – коэффициент пересчета от уровня цен января 2016 г. в цены ноября 2017 г.;

- V – объем здания (куб. м).

Информационной базой для расчета коэффициента пересчета послужили сборники «КО–Инвест «Индексы цен в строительстве» (№ 99) и данные Федеральной службы государственной статистики[4].

Коэффициент пересчета из уровня цен января 2016 г. в цены ноября 2017 г. (на дату проведения оценки) рассчитан на основании следующей формулы:

$$К_{янв2016\text{-}ноябрь2017} = К_{кс} \times К_{рег} \times К_{11.2017},$$

где:

$К_{кс}$ – корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 30.11.2017 г. по сравнению с 01.01.2016 г., определенный по информационно-аналитическому бюллетеню КО–ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 97 для Московской области;

$К_{рег}$ – корректировка на регион расположения (отношение индекса цен на СМР согласно месту расположения объекта оценки (Санкт-Петербург) на дату оценки по сравнению индексом, рассчитанным для Московской области), определенная по информационно-аналитическому бюллетеню КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» № 99;

$К_{01.16\text{-}11.17}$ – индекс изменения цен с января 2016 года до 30.11.2017 (дата оценки). Расчет выполнен на основании данных Федеральной службы государственной статистики (www.gks.ru): www.fedstat.ru/indicator/31111.

Расчеты стоимости воспроизводства объекта оценки без учета прибыли предпринимателя и износа методом укрупненных элементных показателей стоимости произведены с учетом следующего:

- объем здания принят по данным технического паспорта, предоставленного Заказчиком;

- корректирующий коэффициент на различие в конструктивных элементах принимается на основании данных раздела 1 сборника «КО–Инвест «Общественные здания» 2016;

[4] *Источник: https://www.fedstat.ru/indicator/31111*

- корректирующий коэффициент на объем принят по данным таблицы раздела 1 сборника «КО–Инвест «Общественные здания» 2016;

Табл. 12–19. Поправка на разницу в объеме или площади

Vo/Vспр	Kv	So/Sспр	Ks
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,86	1,10
0,50-0,69	1,16	0,87-1,15	1,00
0,70-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Источник: рекомендации по использованию издания «КО–Инвест «Общественные здания» 2014

- регионально-экономический коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений принят по данным сборника «КО–Инвест «Индексы цен в строительстве» № 99;

- прочие корректирующие коэффициенты (например, на различие в сейсмичности, на различие в высоте этажа, на фундамент и т.д.) приняты равными 1,00 в силу полного совпадения указанных характеристик с данными соответствующей таблицы удельного показателя стоимости строительства, принятыми для расчетов.

Расчеты стоимости воспроизводства здания без учета прибыли предпринимателя и износа методом укрупненных элементных показателей стоимости строительства приведены в следующей таблице.

Табл. 12–20. Расчет стоимости воспроизводства объекта оценки без учета износа и прибыли предпринимателя в ценах на ноябрь 2017 г.

Наименование объекта	Количество	Единица измерения удельной стоимости, руб.	Удельная стоимость за единицу, руб.	Наименование сборника, номер раздела и код	Поправка на объем	Поправка на конструктивные особенности	Региональный коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений (КС-3)	Стоимость воспроизводства без учета износа и прибыли предпринимателя в ценах января 2014 г., руб.	Коэффициент пересчета от уровня цен января 2014 г. в цены ноября 2017 г.	Стоимость воспроизводства без учета износа и прибыли предпринимателя в ценах на ноябрь 2017 г., руб.
Бизнес–центр	173100	куб. м	48 824	«Общественные здания» 2016, таблица ru03.03.000.0083, стр. 184	0,87	1	0,885	6 507 181 916	1,09	7 102 134 100
Паркинг	39542	куб. м	4 901	«Общественные здания» 2016, таблица ru03.09.000.0081, стр. 396	1	1	0,885	171 495 230	1,09	187 175 053
Итого:								**6 678 677 146**		**7 289 309 153**

Оценка прибыли предпринимателя

Прибыль предпринимателя определена по данным статей к.т.н. Яскевича Е.Е., опубликованных на сайте *www.cpcpa.ru*:

- «Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости»;
- «Мониторинг № 1 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ»;
- «Мониторинг № 2 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ»;
- «Мониторинг № 3 прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости на территории РФ».

Согласно вышеуказанным статьям, норма прибыли предпринимателя для офисных (административных) объектов высокого класса, расположенных в г. Санкт–Петербурге, составляет 20–30%.

Учитывая специфику использования оцениваемого объекта недвижимости, его местоположение и расположение, а также состояние и другие факторы, для дальнейших расчетов прибыль предпринимателя Оценщиками принята на среднем уровне в размере 25% относительно стоимости воспроизводства без учета износа и прибыли предпринимателя.

Данная величина согласуется с экспертными оценками аналитиков различных компаний (CBRE, Knight Frank и другие), работающих на рынке недвижимости.

Таким образом, на основании вышеизложенного, определяем величину прибыли предпринимателя в абсолютном выражении. Расчет приведен в следующей таблице.

Табл. 12–21. Расчет стоимости воспроизводства без учета износа в ценах на ноябрь 2017 г. с прибылью предпринимателя

Наименование	Стоимость воспроизводства без учета износа и прибыли предпринимателя на ноябрь 2017 г., руб.	Прибыль предпринимателя, %	Прибыль предпринимателя, руб.	Стоимость воспроизводства без учета износа в ценах на ноябрь 2017 г. с прибылью предпринимателя, руб.
Здание, расположенное по адресу: г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А	7 289 309 153	25	1 822 327 288	9 111 636 441

12.3.3 Оценка величины накопленного износа

Износ можно определить как снижение полной стоимости воспроизводства вследствие воздействия различных факторов, полученное на дату оценки.

Накопленное устаревание объекта оценки определяется по следующей формуле:

$$НУ = 1 – (1 – ФИ) \times (1 – ФУ) \times (1 – ЭУ),$$

где:

НУ – накопленное устаревание на дату оценки;

ФИ – физический износ на дату оценки;

ФУ – функциональное устаревание на дату оценки;

ЭУ – экономическое (внешнее) устаревание на дату оценки.

Оценка величины физического износа

Расчет физического износа улучшений оцениваемого объекта производился на основании документов БТИ и визуального осмотра.

Оценка физического износа элементов, недоступных для визуального осмотра, проводилась нами по физическому возрасту и косвенным признакам.

Для количественной оценки физического износа здания мы использовали качественные и количественные показатели износа конструктивных элементов зданий, приведенные в «Конспекте лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений» главного специалиста Главгосархстройнадзора России заслуженного строителя РСФСР Ю.В. Бейлезона и данные таблицы по удельным весам отдельных конструктивных элементов здания соответствующего сборника «КО–Инвест».

Результаты расчетов физического износа улучшений представлены в следующей таблице.

Табл. 12–22. Расчет физического износа

Конструктивные элементы	Удельный вес конструкций, %	Износ конструкций, %	Величина износа, %
Подземная часть, включая фундаменты	0,83	8,00	0,07
Стены наружные с отделкой	1,99	8,00	0,16
Внутренние стены с перегородками	3,33	8,00	0,27
Перекрытия и покрытия	2,56	8,00	0,20
Кровля	10,29	8,00	0,82
Окна и балконные двери	0,84	8,00	0,07
Полы	10,89	8,00	0,87
Отделка потолков, внутренних стен и перегородок	9,50	8,00	0,76
Прочие конструкции	14,78	8,00	1,18
Специальные конструкции	1,96	8,00	0,16
Отопление, вентиляция и кондиционирование	4,78	8,00	0,38
Водоснабжение и канализация	20,16	8,00	1,61
Электроснабжение и освещение	1,87	8,00	0,15
Слаботочные системы	13,30	8,00	1,06

Конструктивные элементы	Удельный вес конструкций, %	Износ конструкций, %	Величина износа, %
Итого:	**100,00**		**8,00**

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Оценка величины функционального износа

Оценщики не выявили признаки функционального износа (устаревания) оцениваемого объекта недвижимости.

Оценка величины внешнего (экономического) износа

Оценщики не выявили внешнего (экономического) износа оцениваемого объекта недвижимости.

Определение накопленного износа

В рамках настоящего отчета величина накопленного износа рассчитывается по методу разбиения. Расчет величины накопленного износа приведен в следующей таблице.

Табл. 12–23. Расчет величины накопленного износа

Наименование	Стоимость воспроизводства без учета износа в ценах на Ноябрь 2017 г. с прибылью предпринимателя, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Накопленный износ, %	Накопленный износ, руб.
Здание, расположенное по адресу: г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А	9 111 636 441	8,00	0,00	0,00	5,00	718 465 694

Источник: анализ и расчеты Оценщика

12.3.4 Определение рыночной стоимости улучшений

Согласно стандартам оценки, стоимость воспроизводства улучшений рассчитывается как разность стоимости воспроизводства без учета износа с прибылью предпринимателя и накопленного износа.

Расчет стоимости воспроизводства улучшений с учетом износа с прибылью предпринимателя приведен в следующей таблице.

Табл. 12–24. Расчет стоимости воспроизводства с учетом износа и прибыли предпринимателя

Наименование	Стоимость воспроизводства без учета износа с прибылью предпринимателя на ноябрь 2017 г., руб.	Накопленный износ, руб.	Стоимость воспроизводства с учетом износа с прибылью предпринимателя на ноябрь 2017 г., руб.
Здание, расположенное по адресу: г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А	9 111 636 441	718 465 694	8 393 170 747

Источник: анализ и расчеты Оценщика

12.3.5 Определение рыночной стоимости прав собственности на земельный участок

Сравнительный подход основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, то есть на принципе замещения. Принцип замещения предполагает, что благоразумный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по местоположению или лучший оцениваемого участок земли.

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, финансово осуществимым, в результате чего величина стоимости земельного участка будет максимальной.

При определении наиболее эффективного использования принимается во внимание:

- разрешенный вид использования участка;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности;
- перспективы развития района, в котором расположен оцениваемый объект;
- ожидаемые изменения на рынке земли;
- текущее использование земельного участка.

Наиболее эффективное использование совпадает с текущим использованием земельного участка (более детально НЭИ рассмотрено в предыдущих разделах отчета).

Сравнительный подход при оценке земельного участка включает метод сравнения продаж, метод выделения и метод распределения. Основным методом сравнительного подхода является метод сравнения продаж, который и будет использоваться для расчета рыночной стоимости земельного участка. Методы выделения и распределения применяются в условиях отсутствия продаж

незастроенных земельных участков и считаются менее надежными по сравнению с методом сравнения продаж.

Недостаток метода сравнения продаж состоит в том, что редко можно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить.

Характеристика объектов–аналогов

В ходе анализа рынка земельных участков в г. Санкт–Петербурге были выбраны три сопоставимых объекта, предложенные для продажи.

На этапе сбора исходной информации не удалось найти информацию о сделках купли–продажи прав собственности земельных участков, сходных с оцениваемым, на дату проведения оценки. При сравнительном анализе объекта мы опирались на цены предложения, а также возможные варианты изменения условий сделок купли–продажи прав собственности, выясняемые в интервью с продавцами или их представителями. Такой подход, по нашему мнению, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде чем принять решение о покупке прав собственности земельного участка, проанализирует текущее рыночное положение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объекта сравнения.

При выборе аналогов выбирались объекты с одинаковыми базовыми условиями сравнения: прав в отношении земельных участков (на все объекты-аналоги имеется право собственности), условиями финансирования (оплаты), условиями продажи, (мотивировке продавца) и времени продажи.

Оценщиками было выбрано три аналогичных, предлагаемых на дату проведения оценки к продаже (продажа прав собственности), земельных участка.

Характеристики сопоставимых объектов представлены в нижеследующей таблице.

Табл. 12–25. Информация об объектах–аналогах в сопоставлении с земельным участком

Объект	Права	Категория / назначение	Местоположение	Площадь зем. участка, кв. м	Инфраструктура	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв. м с учетом торговой скидки, руб.	Источник информации
Аналог 1	Собств.	земли населенных пунктов / под строительство делового центра	г. Санкт-Петербург, Приморский район, Комендантский проспект	25’000	все коммуникации по границе, удобные подъездные пути, без строений	130’000’000	4’680	www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_566412792
Аналог 2	Собств.	земли населенных пунктов /	г. Санкт-Петербург, Приморский	14’500	все коммуникации по	70’000’000	4’345	www.avito.ru/sankt-peterburg/ze

Объект	Права	Категория / назначение	Местоположение	Площадь зем. участка, кв. м	Инфраструктура	Цена предложения, руб.	Цена за 1 кв. м с учетом торговой скидки, руб.	Источник информации
		под строительство многофункционального комплекса	район, ул. Оптиков		границе, удобные подъездные пути, без строений			melnye_uchastki/uchastok_1.45_ga_promnaznacheniya_566419948
Аналог 3	Собств.	земли населенных пунктов / под строительство многофункционального комплекса	г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Оптиков	4’300	все коммуникации по границе, удобные подъездные пути, без строений	18’000’000	3’767	http://rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/uchastok/251361
Оцениваемый земельный участок	Собств.	земли населенных пунктов / для размещения общественно-управленческих и общественных объектов	г. Санкт-Петербург, Приморский район, ул. Гаккелевская, вл. 21, лит. А	9’460	все коммуникации по границе, удобные подъездные пути			

Источник: анализ и расчеты Оценщика

Внесение поправок и окончательный расчет стоимости

Так как оценщики использовали информацию об объектах, которые предлагаются на рынке, а не о уже состоявшихся сделках, цена сделки в ходе торговли между продавцом и покупателем будет ниже. Опрос арендаторов и собственников подобных объектов дал среднюю цифру понижения цены, в соответствии с текущими тенденциями рынка недвижимости, по сравнению с первоначально объявленной на 5–15%. В дальнейших расчетах цена объекта оценки определялась на основании цены сделки, которая рассчитывалась на основании цены предложения за вычетом торговой скидки в размере 10%.

При расчете рыночной стоимости земельного участка были введены следующие поправки:

- поправка на права в отношении земельного участка;
- поправка на условия продажи;
- поправка на время продажи;
- поправка на назначение;

- поправка на местоположение;
- поправка на общую площадь земельного участка;
- поправка на наличие инфраструктуры.

Оцениваемый объект принадлежит своему владельцу на праве собственности.

По своему содержанию право собственности является самым широким из всех вещных прав: собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

Поправка на условия продажи также принята равной 1,00 для всех объектов–аналогов в силу рыночности данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий; все объекты-аналоги выставлены на продажу в форме публичной оферты.

Предложения о продаже выбранных трех объектов-аналогов действительны на дату проведения оценки (ноябрь 2017 г.), поэтому принимаем величину поправки на время продажи в размере 1,00 для всех объектов–аналогов.

Поправка на назначение земельного участка принята равной 1,00 для всех объектов-аналогов в силу совпадения данного показателя с оцениваемым земельным участком (участки предоставлены под строительство/эксплуатацию общественно–делового центра/многофункционального комплекса).

Поправка на местоположение формируется из ряда критериев, основным из которых в данном случае является расположение объекта относительно центральной части города (район расположения).

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги расположены в Приморском районе г. Санкт–Петербурга, в непосредственной близости друг от друга и имеют сопоставимое окружение.

Учитывая сказанное, принимаем величину поправки на местоположение в размере 1,00 для всех объектов-аналогов.

Отношение площади оцениваемого земельного участка к площади объектов-аналогов № 1, № 2 и № 3 составляет 0.38, 0.65 и 2.20 соответственно. По данным риэлторов и аналитиков рынка недвижимости (указаны выше), корректировка на общую площадь земельного участка может колебаться в пределах 20% для земельных участков административного назначения, расположенных в г. Санкт–Петербурге в пределах одного района.

Учитывая сказанное, а также результаты построения модели для определения корректировки на общую площадь, приведенной в статье Яскевича Е.Е. «Особенности применения сравнительного подхода к оценке недвижимости: корректировка на масштаб», принимаем величину поправки на общую площадь земельного участка для объекта-аналога №1 в размере 1,10, для объекта–аналога № 2 в размере 1,05 и для объекта-аналога № 3 в размере 0,85.

Согласно данным, представленным Заказчиком и результатам фактического осмотра, оцениваемый земельный участок, так же, как и объекты–аналоги имеет все коммуникации и удобные подъездные пути. В связи с этим принимаем величину поправки на инфраструктуру в размере 1,00 для всех объектов-аналогов.

Результатом оценки методом прямого сравнения продаж является средняя (средневзвешенная) стоимость права собственности 1 кв. м общей площади оцениваемого земельного участка. Далее, путем умножения общей площади оцениваемого земельного участка на полученную среднюю стоимость права собственности 1 кв. м определялась рыночная стоимость права собственности оцениваемого земельного участка.

Заключение

Таким образом, рыночная стоимость права собственности оцениваемого земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, вл. 21, лит. А, полученная с использованием Сравнительного подхода (методом прямого сравнения продаж), по состоянию на дату оценки составляет: 40’715’840 рублей

12.3.6 Итоговый расчет стоимости объекта оценки Затратным подходом

Рыночная стоимость объекта недвижимости с использованием затратного подхода оценивается как сумма стоимости права собственности на земельный участок и рыночной стоимости улучшений.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием Затратного подхода приведен в следующей таблице.

Табл. 12–26. Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием Затратного подхода

Наименование	Стоимость воспроизводства с учетом износа с прибылью предпринимателя на Ноябрь 2017 г., руб.	Рыночная стоимость права аренды земельного участка, относимого к оцениваемому объекту недвижимости, на Ноябрь 2017 г., руб.	Рыночная стоимость объекта недвижимости с использованием затратного подхода на Ноябрь 2017 г., руб.
Здание, расположенное по адресу: г. Санкт–Петербург,	8 393 170 747	40’715’840	8 433 886 587

Наименование	Стоимость воспроизводства с учетом износа с прибылью предпринимателя на Ноябрь 2017 г., руб.	Рыночная стоимость права аренды земельного участка, относимого к оцениваемому объекту недвижимости, на Ноябрь 2017 г., руб.	Рыночная стоимость объекта недвижимости с использованием затратного подхода на Ноябрь 2017 г., руб.
ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А			

Источник: анализ и расчеты Оценщика

В результате проведенного анализа мы пришли к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А, рассчитанная Затратным подходом, с учетом НДС 18% составляет на дату оценки: 8 433 886 587 руб.

12.4 Согласование результатов и заключение о стоимости объекта

12.4.1 Учитываемые факторы

В настоящем пункте отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Результаты, полученные в рамках затратного подхода, существенно отличаются от результатов, полученных в рамках сравнительного и доходного подходов. Кроме того, согласно п. 24в ФСО № 7 от 25 сентября 2014 г.: «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке», а в данном случае релевантные аналоги для сравнительного и доходного подхода имеются в достаточном количестве.

Учитывая изложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ–135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможными применить затратный подход к оценке стоимости Объекта оценки, при этом весь данного подхода меньше, чем

При присвоении весов каждому подходу (сравнительный и доходный) учитывались следующие факторы:

- учет влияния рыночной ситуации в использованном подходе;
- учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.);
- наличие достоверной исходной информации в примененном подходе;
- отсутствие грубых допущений в примененном подходе;
- адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости);
- наличие учета рисков;
- степень общего доверия к примененному в оценке подходу.

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены стандартные подходы, обеспеченные полной и достоверной исходной информацией, что позволяет отнести результаты, полученные в различных подходах, к вероятностной области рыночной стоимости объекта оценки. То есть для получения рыночной стоимости объекта оценки необходимо взвесить результаты оценки, полученные различными подходами.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используется семь приведенных выше критериев, которыми описываются те или иные имеющиеся преимущества или недостатки примененного Оценщиком подхода с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед Оценщиком задачей оценки.

Для расчета весов результатов использованных подходов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки проводятся следующие вычисления:

- составляется таблица факторов с присвоением каждому подходу баллов в соответствии с семью критериями (из расчета максимум 10 баллов);
- определяется сумма баллов каждого подхода;
- вычисляется сумма баллов всех используемых для оценки подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов находится расчетный вес данного подхода.

Табл. 12–27. Обоснование присвоения весов

Критерий	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный поход
Учет влияния рыночной ситуации в использованном подходе	4	4	2
Учет основных специфических особенностей объекта оценки в подходе (местоположение, уникальность, возраст, размер, качество строительства и эксплуатации и т. п.)	5	3	3
Наличие достоверной исходной информации в примененном подходе	4	4	3
Отсутствие грубых допущений в примененном подходе	5	4	3
Адекватность примененного подхода (степень соответствия полученной величины стоимости понятию рыночной стоимости)	5	5	3
Наличие учета рисков	5	4	2
Степень общего доверия к примененному в оценке подходу	4	4	4
Итого сумма баллов для данного подхода	32	28	20
Сумма баллов всех подходов	80		
Вес подхода	**0,40**	**0,35**	**0,25**

Источник информации: анализ Оценщика

12.4.2 Обоснование присвоенных весовых коэффициентов

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка, что отражает реальное изменение стоимости объекта в сильно меняющейся конъюнктуре рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом и увеличивает погрешность итогового результата.

Сравнительный подход является достаточно точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставления аналогов с оцениваемым объектом. Принимая во внимание отсутствие на рынке предложений объектов, сравнимых с оцениваемым по площади, и необходимость в связи с этим использовать значительные корректировки, мы считаем необходимым присвоить результату, полученному сравнительным подходом, вес, равный 0,4.

Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения.

В рамках Доходного подхода Оценщиком был детально проанализирован рынок, достаточно точно определены ситуация и тенденции рынка офисной недвижимости данного региона, определен уровень арендных ставок для исследуемого объекта. Поэтому в настоящем Отчете доходному подходу мы присваиваем вес, равный 0,35.

В рамках настоящего исследования эксперты решили придать результату, полученному Затратным подходом, вес равный 0,25 в силу того что оцениваемое здание является объектом нового строительства, таким образом в целом достаточно точно возможно определить величину стоимости замещения объекта, однако использование стоимости замещения не дает возможности учитывать уникальные черты конструктивного характера для оцениваемого здания, кроме того, затратный подход слабо реагирует на изменения на рынке недвижимости.

12.4.3 Согласование результатов о рыночной стоимости объекта оценки

Проведенный анализ дал следующие результаты оценки величины рыночной стоимости оцениваемого объекта:

Табл. 12–28. Согласование результатов

Подход	Результат, полученный подходом, руб. с учетом НДС	Весовой коэффициент	Итого стоимость объекта (округленно) с учетом НДС, руб.
Сравнительный	4 661 587 042	0,40	**5’535’488’166**
Доходный	4 463 947 721	0,35	
Затратный	8 433 886 587	0,25	

Источник информации: анализ Оценщика

Рыночная стоимость оцениваемого объекта (земельный участок, площадью 9’460,0 кв. м с расположенными на нем улучшениями в виде нежилого здания (офисного центра) общей площадью 52’324,8 кв. м, по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А) с учетом НДС (18%) и округления составляет: 5’535’488’166 (пять миллиардов пятьсот тридцать пять миллионов четыреста восемьдесят восемь тысяч сто шестьдесят шесть) рублей 00 копеек.

В конце мы хотим сделать замечание, что наш вывод о стоимости основан на предположениях, указанных выше при определении термина «стоимость при существующем использовании»). Однако необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

В случае сделки, предполагающей оплату в неденежной форме или продажу в кредит, происходит увеличение продажной цены. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов изменения цены.

ПРИЛОЖЕНИЯ

к Отчету № О–РА–17/11/193

об определении (оценке) рыночной стоимости объекта недвижимости,

расположенного по адресу: г. Санкт–Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, лит. А

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1.

Перечень информационных источников

Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ, часть I, II.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135–ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 297.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 298.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, правила деловой и профессиональной этики Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».
9. Налоговый кодекс Российской Федерации.

Методическая литература

10. Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, СПб: 2000 г.
11. Асаул А.Н., Карасев А.В. Экономика недвижимости. М.: Ассоциации строительных вузов, СПб: СПбГАСУ, 2004 г.
12. Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов, М.: 2008 г.
13. Грабовой П.Р. Экономика и управление недвижимостью, М.: 1999 г.
14. Грибовский С. Методы капитализации дохода, СПб: 1997 г.
15. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости, М.: 2002 г.
16. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости, М.: 2003 г.
17. Дамодаран А. Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки активов, М.: 2007 г.

18. Болдырев В.С., Галушка А.С. Введение в теорию оценки недвижимости, М. 1998 г.
19. Лейфер Л.А. Метод прямой капитализации. Обобщенная модель Инвуда. «Вопросы оценки», № 4, 2006 г.
20. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости, М.: 1998 г.
21. Пратт Ш.П. Стоимость капитала: Расчет и применение, М.: 2006
22. Попова Л.В., Маслова И.А., Маслов Б.Г., Малкина Е.Л. Математические методы в оценке, М.: 2011г.
23. Сейс С., Смит Дж., Купер Р., Венмор–Роуланд П. Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности, М.: 2009 г.
24. Скотт М.К. Факторы стоимости, М.: 2000 г.
25. Тарасевич Е.И., Оценка недвижимости, СПб: 1997 г.
26. Тэпман Н.Л. Оценка недвижимости, М.: 2005 г.
27. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М.: 1997 г.
28. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости, М.: 1994 г.
29. Хитчнер Дж. Р. Стоимость капитала, М.: 2008 г.
30. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости, М.: 1996 г.

Справочная литература

31. 2016 Ibbotson SBBI Valuation Yearbook
32. «Property report 2015» Knight Frank, www.knightfrank.ru
33. ЗАО «Бизнес-Фактор»: www.biznes-faktor.ru.
34. Информационная база «Из рук в руки» 2017 г.,www.irr.ru
35. Информационная база «Недвижимость и цены» 2017 г.,www.dm-realty.ru
36. Марчук А.А., Шмелев М.В. Корректный учет НДС при оценке недвижимости. Информационно–аналитический Бюллетень RWAY №175 (Октябрь 2009 г.)
37. Материалы аналитический компании «Центр недвижимости RuTerra» www.ruterra.ru.
38. Материалы консалтинговой компании «Jones Lang LaSalle»

39. Методика определения физического износа гражданских зданий № 404 от 27.10.1970 г.

40. Научно-практический центр профессиональной оценки www.cpcpa.ru

41. «Определение прибыли предпринимателя» А.А. Марчук, ООО «ФБК» г. Москва

42. «РосРиэлт» www.rosrealt.ru.

43. Справочник Marshall Valuation Service 2014 г.

Информационные источники сети интернет

44. Данные агентств недвижимости: «Миэль», «Миан», «Корпорация ИНКОМ»

45. Интернет–площадка «SLANDO» (www.slando.ru)

46. Интернет–сайт «Roszem.ru» (www.roszem.ru)

47. Интернет–сайт «РосРиэлт–Недвижимость» (www.rosrealt.ru)

48. Интернет–сайт «IRN» (www.irn.ru) и др.

49. Интернет–сайт «Dmir.ru» (www.dmir.ru)

50. «Penny Lane Realty» (www.realtor.ru)

51. Компания Paul's Yard, www.paulsyard.ru/commercialrealty

52. Компания «Росгосстрах», www.rgs.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2.

Заключение оценщика

Мы, нижеподписавшиеся, данным 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, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в какой степени не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- эксперты, участвующие в оценке, осмотрели объект оценки, составляющий предмет данного отчета;
- по всем вопросам, связанным с данным отчетом, просим обращаться лично к нам, подписавшим настоящий отчет.

С уважением,

К.С. Кузнецов, Генеральный директор

И.В. Булгатов, Старший оценщик

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3.

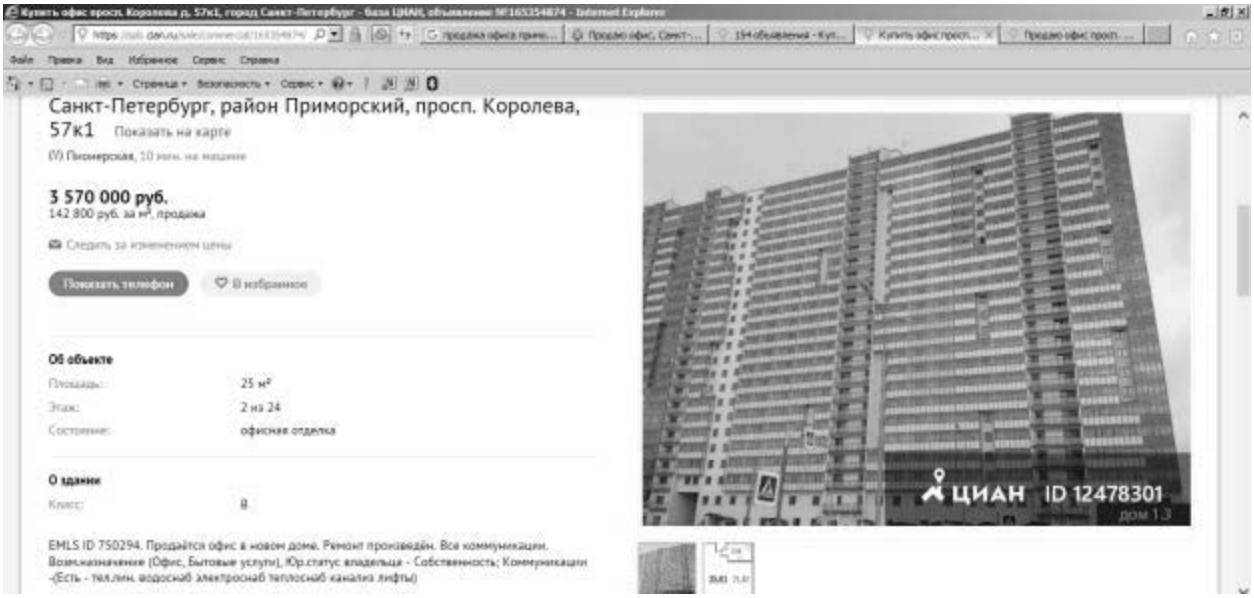
Копии материалов, используемых при определении рыночной стоимости Объекта оценки

Копии страниц выбранных аналогов

Сравнительный подход

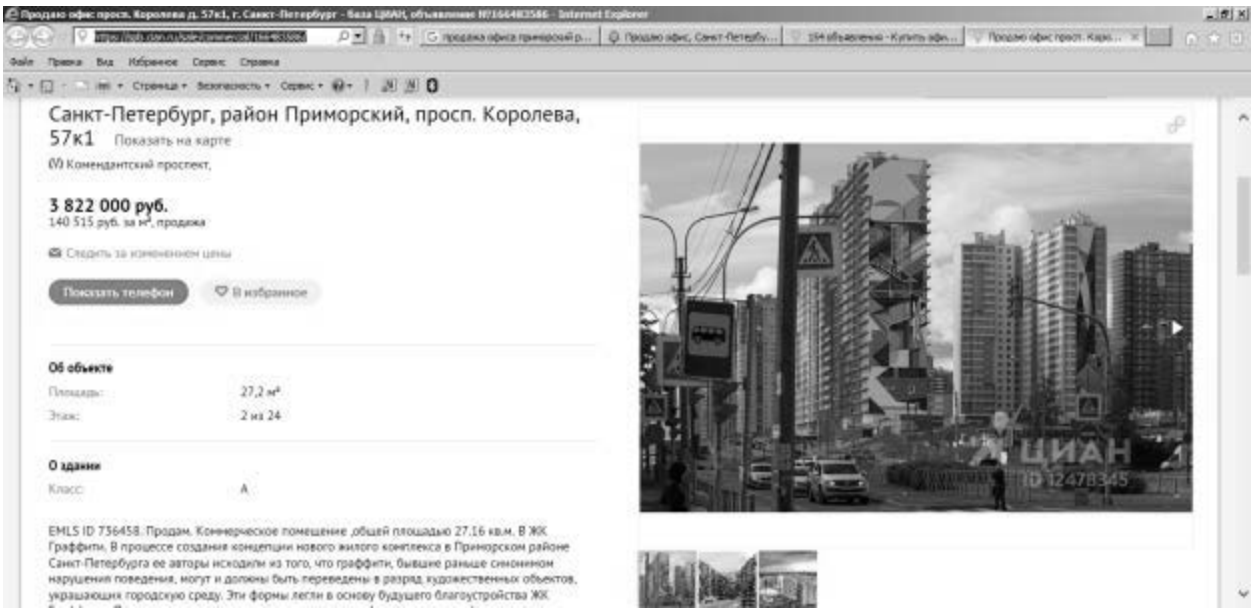
Аналог № 1

https://spb.cian.ru/sale/commercial/165354874/



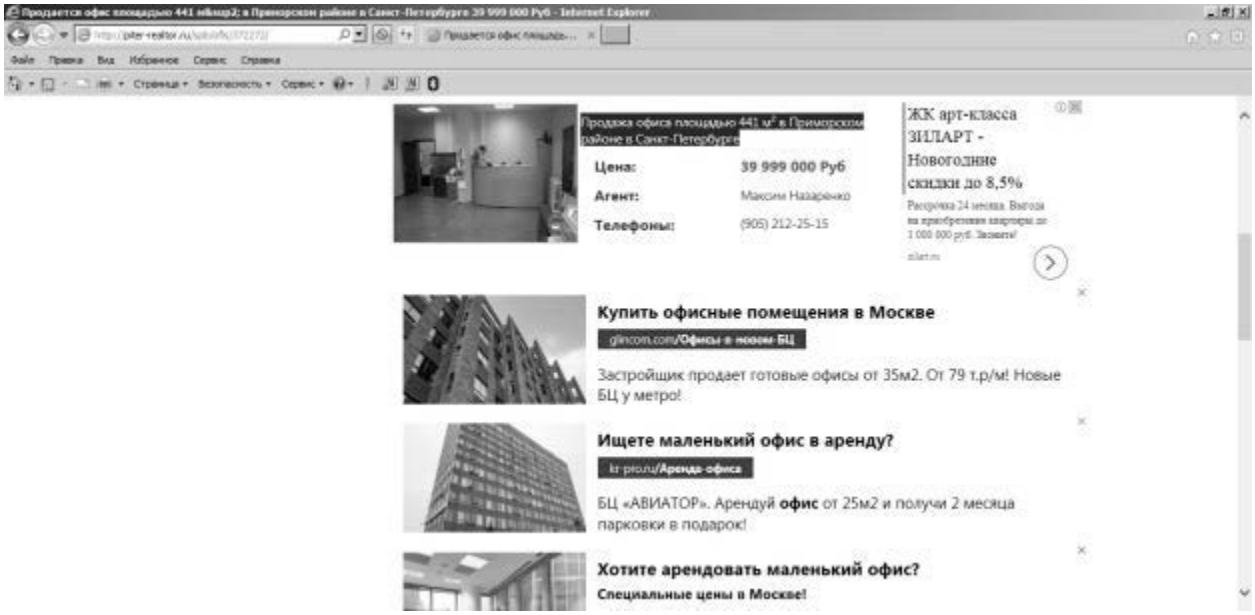
Аналог №2

https://spb.cian.ru/sale/commercial/166483586/



Аналог № 3

http://piter-realtor.ru/spb/ofis/372272/



Аналог № 4

http://realty.dmir.ru/sale/ofis-sanktpeterburg-ulica-optikov-107703072/

Продаю офис, Санкт-Петербург, м. Комендантский проспект, улица Оптиков

Все фото (12)

200 000 000 руб.

0 комнат

S **1710** м²

м. Комендантский проспект , **10** мин. **транспортом**

1 этаж из **2**

подписаться на похожие | следить за ценой

Возм.назначение (Офис, Склад, Общепит, Магазин, Выставка, Салон, Банк), Юр.статус владельца -Собственность, Коммуникации-(Есть-тел.лин. водоснаб электроснаб теплоснаб канализ лифты), Отдельно стоящее здание 2014г. Предлагаем к покупке здание, расположенное на участке 1900 м. 1я линия Здание двухэтажное с подвалом, 3 входа На первом этаже предусмотрено размещение: торгового зала, инженерно-технических помещений и санузлов. Площадь строения 1710.4 м. кВ. Есть парковка на 20 машиномест. собственность, земля собственность. 175 квт + 50квт. 938-45-67 Виктор EMLS ID 607036

ИНФОРМАЦИЯ ПООФИСУ

0 комнат

1710 м² общая площадь

1710 м² площадь комнат

1 этаж

нет раздельных санузлов

нет совмещенных санузлов

1 количество тел.линий

ИНФОРМАЦИЯ ПОЗДАНИЮ

1710 м² общая площадь

1710 комнаты

2 этажность

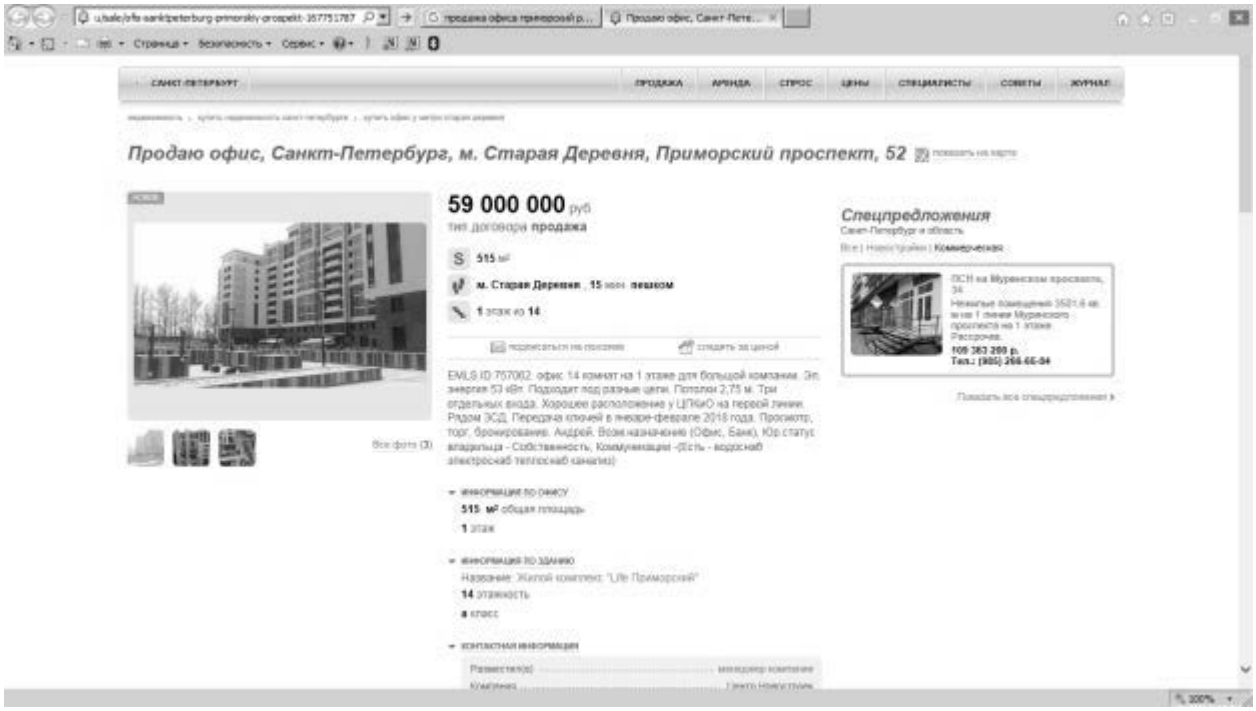
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

нет холодильника

нет кондиционера

Аналог № 5

http://realty.dmir.ru/sale/ofis-sanktpeterburg-primorskiy-prospekt-167751787/



Доходный подход

Офисы:

Аналог №1

www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_60_m_566505283

Офисное помещение, 60 м²

Размещено сегодня в 12:36. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Арендная плата	900 руб. в месяц
Арендодатель	**Александр**
	Показать телефон
Город	Санкт-Петербург
Адрес	Старая деревня, ул. Савушкина, 83, к. 3

Сдам офисное помещение 60 м² в здании класса А

Предлагаются в аренду офисные помещения в БЦ Антарес. Приморский район, ближайшее метро - Старая Деревня.

БЦ класса А. Помещения от 60 кв. м

Цена: 10 800 руб. за кв. м в год.

Аналог № 2

www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_55_m_566509544

Офисное помещение, 55 м²

Размещено сегодня в 12:42. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Арендная плата	1 100 руб. в месяц
Арендодатель	**Александр**
	Показать телефон
Город	Санкт-Петербург
Адрес	Старая деревня, ул. Оптиков, 4

Сдам офисное помещение 55 м²в здании класса А

Сдаются офисные помещения от 55 кв. м.

Приморский район, ул. Оптиков, БЦ Лахта.

Помещения в хорошем состоянии, есть ремонт.

Стоимость аренды 13 200 за квадратный метр в год

Аналог № 3

www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_70_m_566515114

Офисное помещение, 70 м²

Размещено сегодня в 12:49. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Арендная плата	1 200 руб. в месяц
Арендодатель	**Александр**
	Показать телефон
Город	Санкт-Петербург
Адрес	Комендантский проспект, пр. Испытателей, 37

Сдам офисное помещение 70 м² в здании класса А

Аренда офисных помещений в БЦ MILLER. Помещения от 70 кв. м, состояние хорошее, бизнес-центр класса А. Есть парковка.

14'400 р. за кв. м в год

Аналог № 4

http://rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/kommercheskaja/214432

Сдам в аренду офис в Санкт-Петербурге

Главная > Санкт-Петербург и Ленинградская область > Санкт-Петербург > Сдам в аренду коммерческую недвижимость > Приморский район > Объявление №:214432

Месторасположение	Характеристики	Сделка	Автор
Санкт-Петербург и Ленинградская область Санкт-Петербург Приморский район Белоостровская ул.	Офис Бизнес-класс Общая площадь: **120 кв.м.**	Сдам в аренду Стоимость аренды в год: **13 000 руб.**	Контактная информация: **+7-901-504-44-88, Юрий** Отправить сообщение автору этого объявления

Аренда офисов в БЦ Avantage, площадь офисов от 120 кв.м. БЦ класса В+. В помещениях сделан ремонт. Стоимость аренды 13000 рублей в год за кв. м

Машиноместа:

Аналог № 1

www.biz-cen.ru/antares/#i2254336

Кратко

Описание бизнес-центра «Антарес»

В Приморском районе Петербурга, неподалеку от станции подземки «Старая деревня» расположился современный бизнес-центр «Антарес», приглашающий в свои отличные офисные помещения арендаторов. Удачное расположение, гибкая арендная ставка, близость к метро и крупным транспортным магистралям этой части города делает данный центр весьма заманчивым для бизнесменов.

ВСЕ ОФИСЫ ЗАНЯТЫ

Характеристики бизнес-центра:

парковка на 18 мест, 4500-5000 ₽/мес.;
услуги ресепшн;
конференц зал;
пассажирские лифты;
круглосуточная работа;
складские помещения;
резервное энергоснабжение.

В арендную ставку включено:
НДС;
коммунальные услуги.

Аналог № 2

www.biz-cen.ru/atlantic/#i2254345

Описание бизнес-центра «Atlantic-City»

Кратко

Бизнес-центр «Атлантик-Сити» расположен в Приморском районе, прямо на берегу Финского залива, и в непосредственной близости от парка 300-летия Санкт-Петербурга. Данный объект является самым высоким бизнес-центром города, высота здания достигает 105 метров. Вид на Финский залив выгодно отличает «Atlantic-City» от конкурентов. Превосходная инфраструктура района, комфортные и просторные офисы, современное техническое оснащение объекта подтверждают его высокий класс – «А».

СВОБОДНЫЕ ОФИСЫ

площадь м² ↑	цена ₽/мес.	₽/год	ставка	этаж
109 видовой офис	179 850	2 158 200	1650	23
130 видовой офис	188 500	2 262 000	1450	20
140 видовой офис	168 000	2 016 000	1200	3
210 видовой офис	294 000	3 528 000	1400	22
218 видовой офис	305 200	3 662 400	1400	20
280 видовой офис	392 000	4 704 000	1400	7

Характеристики бизнес-центра:

подземный паркинг на 100 мест, 6 000 ₽/мес. и бесплатная открытая парковка на 700 мест.;
услуги ресепшн;
пассажирские и грузовые лифты;
круглосуточная работа;
резервное энергоснабжение.

В арендную ставку включено:
НДС;
коммунальные услуги;
уборка офисов.

Аналог № 3

www.biz-cen.ru/miller/#i2254326

Описание бизнес-центра «Miller»

Кратко

Четыре здания, каждое из них четырехэтажное, выполненные в едином архитектурном стиле, с модерновым дизайном фасадов – так внешне выглядит деловой центр «Miller». Изнутри – это мини-город в Приморском районе Санкт-Петербурга с собственными магазинами, кафе, баром и модными бутиками. Здания соединены между собой крытыми галереями, имея в то же время и отдельные входы и выходы.

СВОБОДНЫЕ ОФИСЫ

площадь м²	цена ₽/мес.	₽/год	ставка	этаж
17,3	34 600	415 200	2000	2-н.С
17	25 500	306 000	1500	4-н.А
19,1	34 380	412 560	1800	3-н.С
20	26 000	312 000	1300	3-н.С
21	29 400	352 800	1400	2-н.С
23,1	39 270	471 240	1700	4-н.А
25	32 500	390 000	1300	4-н.С
25,7	43 690	524 280	1700	4-н.А
28	36 400	436 800	1300	4-н.С
29	49 300	591 600	1700	4-н.А
29	40 600	487 200	1400	4-н.А
30	48 000	576 000	1600	4-н.А
33,8	57 459	689 508	1700	4-н.А
34	40 800	489 600	1200	3-н.С
35 окно в потолке	42 000	504 000	1200	4-н.А

ещё 5 свободных офисов

Характеристики бизнес-центра:

парковка на 170 мест, 1750 ₽/мес.;
пассажирские и грузовые лифты.

В арендную ставку включено:
НДС;
коммунальные услуги, включая электроэнергию.

Затратный подход

Аналог № 1

www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_2.5_ga_promnaznacheniya_566412792

Участок 2.5 га (промназначения)

Размещено сегодня в 10:45. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена	130 000 000 руб.
Продавец	Сергей
	Показать телефон
Город	Санкт-Петербург, Комендантский проспект

Продам участок 2.5 га, земли промназначения, в черте города

Земельный участок площадью 250 соток на улице Комендантский проспект.

Категория - земли нас. пунктов

Назначение - строительство делового центра

Коммуникации по границе

Цена - 130 000 000

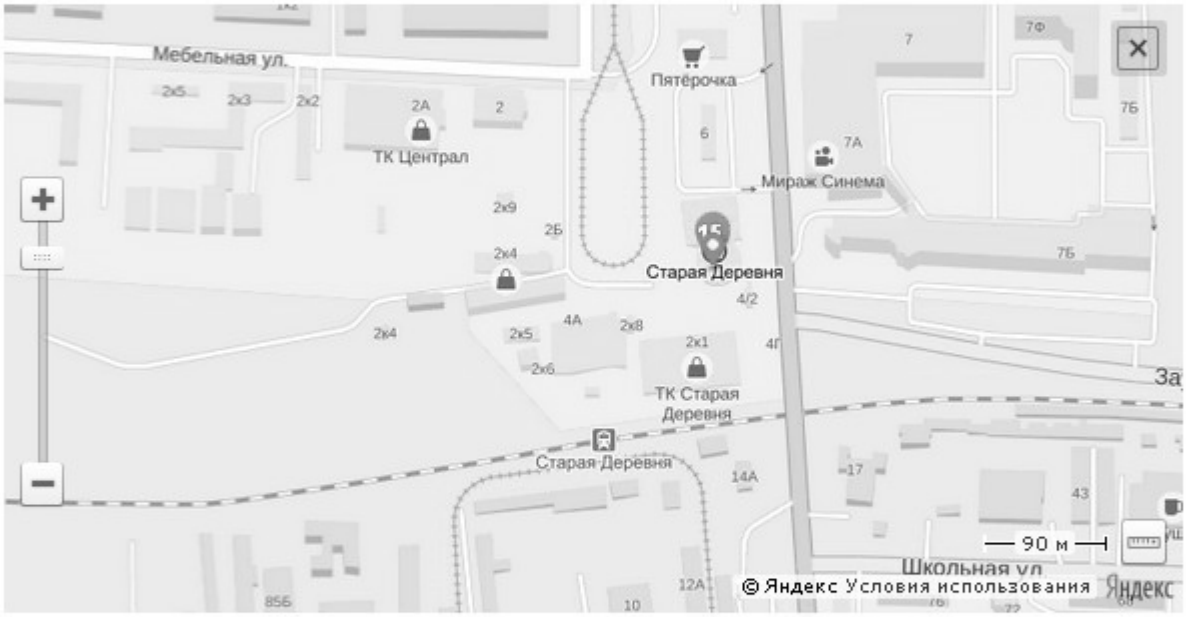
Аналог № 2

www.avito.ru/sankt-peterburg/zemelnye_uchastki/uchastok_1.45_ga_promnaznacheniya_566419948

Участок 1.45 га (промназначения)

Размещено сегодня в 10:53. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена	70 000 000 руб.
Продавец	**Василий**
	Показать телефон
Город	Санкт-Петербург, Старая деревня



Продам участок 1.45 га, земли промназначения, в черте города

Продается земельный участок в Приморском районе Санкт-Петербурга, на ул. Оптиков. Ближайшее метро - Старая деревня.

Площадь участка 14 500 кв. м.

Категория участка - земли населенных пунктов, разрешенное использование - под строительство многофункционального комплекса.

Все коммуникации по границе.

Аналог № 3

http://rosrealt.ru/Sankt_Peterburg/uchastok/251361

Продам земельный участок в Санкт-Петербурге

Главная > Санкт-Петербург и Ленинградская область > Санкт-Петербург > Продам земельный участок > Приморский район > Объявление № 251361

Месторасположение	Характеристики	Сделка	Автор
Санкт-Петербург и Ленинградская область Санкт-Петербург Приморский район	Площадь земельного участка: **43 сот.** Назначение земли: **Земли поселений** Вид собственности на землю: **Частная собственность**	**Продам** Общая стоимость: **18 000 000 руб.**	Контактная информация: **+7-901-504-44-88, Юрий** Отправить сообщение автору этого объявления

Участок на ул. Оптиков, площадь участка 4 300 кв. м.

Цена 18 000 000 р.

Разрешенное использование - строительство многофункционального комплекса.

Коммуникации по границе участка.

Данные справочника «КО–Инвест»

на разницу в объеме		на разницу в площади	
$V_o/V_{спр}$	K_o	$S_o/S_{спр}$	K_o
0,10–0,29	1,22	0,25–0,49	1,2
0,30–0,49	1,2	0,50–0,85	1,1
0,50–0,70	1,16	0,86-1,15	1
0,71–1,30	1	1,16–1,50	0,95
1,31–2,00	0,87	1,51–2,00	0,93

© КО-ИНВЕСТ 2016

ОФИСЫ, ОТ 12 ДО 20 ЭТАЖЕЙ — Этажность: от 12 до 20 • Высота, м: до 3 — КС-3

ОПИСАНИЕ:
Высота этажа до 3 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0083	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*De Luxe	руб. на 1 м²	48 824
ru03.03.000.0084	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*Premium	руб. на 1 м²	37 335
ru03.03.000.0085	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*Standard	руб. на 1 м²	25 148

	Фундаменты и подземная часть	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантех. кабины	Перекрытия и покрытие	Кровля	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
ru03.03.000.0083	404,9		1911,2	1249,8	5711,0	412,4		5318,1	4639,8	7217,4	958,1	2332,5	9845,3	912,9	6493,1	116,9	1300,6	48824,1
	0,83%		3,91%	2,56%	11,70%	0,84%		10,89%	9,50%	14,78%	1,96%	4,78%	20,16%	1,87%	13,30%	0,24%	2,66%	100,00%
ru03.03.000.0084	404,9		1911,2	1071,3	5711,0	309,3		4351,2	3866,5	4330,4	958,1	1999,2	6563,6	456,4	4058,2	97,4	1246,4	37335,2
	1,08%		5,12%	2,87%	15,30%	0,83%		11,65%	10,36%	11,60%	2,57%	5,35%	17,58%	1,22%	10,87%	0,26%	3,34%	100,00%
ru03.03.000.0085	404,9		1911,2	714,2	5711,0	103,1		1933,9	1546,6	1443,5	958,1	1332,8	4375,7	304,3	3246,6	78,0	1083,9	25147,6
	1,61%		7,60%	2,84%	22,71%	0,41%		7,69%	6,15%	5,74%	3,81%	5,30%	17,40%	1,21%	12,91%	0,31%	4,31%	100,00%

ОФИСЫ, ОТ 12 ДО 20 ЭТАЖЕЙ — Этажность: от 12 до 20 • Высота, м: до 3 — КС-4

ОПИСАНИЕ:
Высота этажа до 3 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0086	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*De Luxe	руб. на 1 м²	39 130
ru03.03.000.0087	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*Premium	руб. на 1 м²	29 923
ru03.03.000.0088	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*Standard	руб. на 1 м²	20 155

	Фундаменты и подземная часть	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантех. кабины	Перекрытия и покрытие	Кровля	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
ru03.03.000.0086	324,5	779,0	1302,0	1001,7	4027,9	330,5		4262,2	3718,6	5784,4	767,9	1869,4	7890,6	731,6	5204,0	93,7	1042,4	39130,5
	0,83%	1,99%	3,33%	2,56%	10,29%	0,84%		10,89%	9,50%	14,78%	1,96%	4,78%	20,16%	1,87%	13,30%	0,24%	2,66%	100,00%
ru03.03.000.0087	324,5	779,0	1302,0	858,6	4027,9	247,9		3487,3	3098,8	3470,7	767,9	1602,3	5260,4	365,8	3252,5	78,1	999,0	29922,7
	1,08%	2,60%	4,35%	2,87%	13,46%	0,83%		11,65%	10,36%	11,60%	2,57%	5,35%	17,58%	1,22%	10,87%	0,26%	3,34%	100,00%
ru03.03.000.0088	324,5	779,0	1302,0	572,4	4027,9	82,6		1549,9	1239,5	1156,9	767,9	1068,2	3506,9	243,9	2602,0	62,5	868,7	20164,8
	1,61%	3,87%	6,46%	2,84%	19,98%	0,41%		7,69%	6,15%	5,74%	3,81%	5,30%	17,40%	1,21%	12,91%	0,31%	4,31%	100,00%

ОФИСЫ, ОТ 12 ДО 20 ЭТАЖЕЙ — Этажность: от 12 до 20 • Высота, м: до 3 — КС-5

ОПИСАНИЕ:
Высота этажа до 3 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ — Включены пассажирские лифты

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.03.000.0089	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*De Luxe	руб. на 1 м²	40 713
ru03.03.000.0090	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*Premium	руб. на 1 м²	31 133
ru03.03.000.0091	от 61650 до 83250	от 20550 до 27750	*Standard	руб. на 1 м²	20 970

	Фундаменты и подземная часть	Каркас	Стены наружные, возможна отделка	Стены внутренние, перегородки, сантех. кабины	Перекрытия и покрытие	Кровля	Лестницы, балконы, лоджии	Проемы	Полы	Внутренняя отделка	Прочие конструкции	Особостроительные работы, лифты	Отопление, вентиляция и кондиционирование	Водоснабжение и канализация	Электроснабжение и освещение	Слаботочные системы	Прочие системы и спец. оборудование	Объект в целом
ru03.03.000.0089	337,6	810,5	1354,7	1042,2	4190,8	343,9		4434,6	3869,0	6018,4	799,0	1945,0	8209,7	761,2	5414,5	97,5	1084,6	40713,0
	0,83%	1,99%	3,33%	2,56%	10,29%	0,84%		10,89%	9,50%	14,78%	1,96%	4,78%	20,16%	1,87%	13,30%	0,24%	2,66%	100,00%
ru03.03.000.0090	337,6	810,5	1354,7	893,3	4190,8	257,9		3628,3	3224,1	3611,0	799,0	1667,1	5473,2	380,6	3384,0	81,3	1039,4	31132,8
	1,08%	2,60%	4,35%	2,87%	13,46%	0,83%		11,65%	10,36%	11,60%	2,57%	5,35%	17,58%	1,22%	10,87%	0,26%	3,34%	100,00%
ru03.03.000.0091	337,6	810,5	1354,7	595,5	4190,8	86,0		1612,6	1289,7	1203,7	799,0	1111,4	3648,8	253,7	2707,2	65,0	903,8	20969,9
	1,61%	3,87%	6,46%	2,84%	19,98%	0,41%		7,69%	6,15%	5,74%	3,81%	5,30%	17,40%	1,21%	12,91%	0,31%	4,31%	100,00%

© КО-ИНВЕСТ 2016

ПАРКОВКИ ПОДЗЕМНЫЕ В ЗДАНИЯХ

ПАРКОВКИ ПОДЗЕМНЫЕ В ЗДАНИЯХ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ

Этажность: 1 / 2 • Высота, м: до 3 **КС-1**

ОПИСАНИЕ:
Высота этажа до 3 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.09.000.0077	от 23700 до 32100	от 7900 до 10700	*Standard	руб. на 1 м³	3 155
ru03.09.000.0078	от 23700 до 32100	от 7900 до 10700	*Econom	руб. на 1 м³	2 559

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.09.000.0077	731,90		255,22	47,32	1542,69	138,81		4,63		5,67	27,86	91,48	6,31	75,71	163,09	26,18	37,85	3154,74
	23,20%		8,09%	1,50%	48,90%	4,40%		0,15%		0,18%	0,88%	2,90%	0,20%	2,40%	5,17%	0,83%	1,20%	100,00%
ru03.09.000.0078	653,48		170,14	37,85	1285,58	92,53		1,85		3,78	21,43	60,98	4,19	50,47	130,48	20,94	25,23	2558,95
	25,54%		6,65%	1,48%	50,24%	3,62%		0,07%		0,15%	0,84%	2,38%	0,16%	1,97%	5,10%	0,82%	0,99%	100,00%

ПАРКОВКИ ПОДЗЕМНЫЕ В ЗДАНИЯХ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ

Этажность: 1 / 2 • Высота, м: до 3 **КС-2**

ОПИСАНИЕ:
Высота этажа до 3 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ — Бутовый / бетонный
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.09.000.0079	от 23700 до 32100	от 7900 до 10700	*Standard	руб. на 1 м³	2 880
ru03.09.000.0080	от 23700 до 32100	от 7900 до 10700	*Econom	руб. на 1 м³	2 336

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.09.000.0079	668,22		233,00	43,20	1408,44	126,73		4,22		5,17	25,43	83,52	5,76	69,13	148,91	23,90	34,56	2880,20
	23,20%		8,09%	1,50%	48,90%	4,40%		0,15%		0,18%	0,88%	2,90%	0,20%	2,40%	5,17%	0,83%	1,20%	100,00%
ru03.09.000.0080	596,62		155,34	34,56	1173,71	84,48		1,69		3,45	19,57	55,69	3,83	46,07	119,12	19,11	23,03	2336,28
	25,54%		6,65%	1,48%	50,24%	3,62%		0,07%		0,15%	0,84%	2,38%	0,16%	1,97%	5,10%	0,82%	0,99%	100,00%

ПАРКОВКИ ПОДЗЕМНЫЕ В ЗДАНИЯХ ОТ 1 ДО 2 ЭТАЖЕЙ

Этажность: 1 / 2 • Высота, м: до 3 **КС-3**

ОПИСАНИЕ:
Высота этажа до 3 м

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ — Автоматические ворота, будки охраны, билетные автоматы

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.09.000.0081	от 23700 до 32100	от 7900 до 10700	*Standard	руб. на 1 м³	4 901
ru03.09.000.0082	от 23700 до 32100	от 7900 до 10700	*Econom	руб. на 1 м³	3 975

	ФУНДАМЕНТЫ (ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ)	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ, ВОЗМОЖНА ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕННИЕ, ПЕРЕГОРОДКИ, САНТЕХКАБИНЫ	ПЕРЕКРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛИ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ПРОЕМЫ	ПОЛЫ	ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ	ОСОБОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ЛИФТЫ	ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ	ВОДОСНАБЖЕНИЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ	ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ И ОСВЕЩЕНИЕ	СЛАБОТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ru03.09.000.0081	1136,97		396,46	73,50	2396,45	215,62		7,19		8,82	43,27	142,12	9,79	117,62	253,35	40,67	58,79	4900,61
	23,20%		8,09%	1,50%	48,90%	4,40%		0,15%		0,18%	0,88%	2,90%	0,20%	2,40%	5,17%	0,83%	1,20%	100,00%
ru03.09.000.0082	1015,14		264,31	58,79	1997,04	143,74		2,87		5,87	33,30	94,74	6,54	78,40	202,69	32,53	39,19	3975,15
	25,54%		6,65%	1,48%	50,24%	3,62%		0,07%		0,15%	0,84%	2,38%	0,16%	1,97%	5,10%	0,82%	0,99%	100,00%

* Модификация

© КО-ИНВЕСТ 2016

4.1. Региональные коэффициенты стоимости строительства

ПО ХАРАКТЕРНЫМ КОНСТРУКТИВНЫМ СИСТЕМАМ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ на 01.01.2016 года

Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича	железобетона			панелей «сэндвич»	витражных конструкций	панелей «сэндвич»	древесины
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
				железобетона						
	железобетона и стали	железобетона и стали	древесины	в бескаркасных системах	в каркасных системах	стали	стали и железобетона	железобетона и стали	легкие стальные тонкостенные конструкции	древесины
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северный район										
Республика Карелия *	0,991	0,913	0,957	1,025	0,950	0,953	0,956	0,951	1,014	1,081
Республика Коми (южнее Полярного круга)	1,117	1,004	1,099	0,894	1,029	1,057	1,044	1,048	1,069	1,109
Республика Коми (север. Полярного круга)	1,361	1,224	1,339	1,089	1,254	1,288	1,273	1,277	1,303	1,352
Архангельская область (южнее Поляр. круга)	1,097	0,918	1,057	1,034	0,973	0,990	0,982	0,979	1,016	1,145
Архангельская область (север. Полир. круга)	1,335	1,117	1,286	1,259	1,184	1,205	1,195	1,191	1,237	1,394
Вологодская область	0,904	0,795	0,855	0,846	0,832	0,843	0,848	0,878	0,855	0,867
Мурманская область *	1,337	1,210	1,400	1,080	1,270	1,288	1,285	1,251	1,310	1,326
Северо-Западный район										
г. Санкт-Петербург	1,029	0,985	1,063	0,885	1,020	1,030	1,010	1,034	1,034	1,018
Ленинградская область	1,124	1,049	1,247	0,863	1,097	1,124	1,119	1,102	1,122	1,084
Новгородская область	0,919	0,883	0,912	0,838	0,893	0,931	0,919	0,925	0,938	0,903
Псковская область	0,821	0,749	0,773	0,772	0,767	0,789	0,788	0,830	0,848	0,834
Центральный район										
Брянская область	0,791	0,771	0,734	0,760	0,754	0,784	0,772	0,806	0,797	0,755
Владимирская область	0,850	0,829	0,786	0,762	0,793	0,842	0,821	0,835	0,840	0,870
Ивановская область	0,925	0,840	0,832	0,864	0,834	0,853	0,830	0,866	0,890	0,870
Калужская область	0,861	0,791	0,829	0,750	0,816	0,842	0,824	0,854	0,850	0,862
Костромская область	0,777	0,707	0,719	0,681	0,733	0,759	0,745	0,788	0,760	0,761
г. Москва	1,161	1,175	1,339	0,934	1,218	1,235	1,245	1,188	1,297	1,222
Московская область	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Орловская область	0,808	0,833	0,806	0,752	0,812	0,847	0,828	0,851	0,858	0,814
Рязанская область	0,813	0,738	0,753	0,798	0,770	0,791	0,780	0,824	0,802	0,781
Смоленская область	0,776	0,734	0,745	0,781	0,784	0,795	0,802	0,817	0,825	0,800
Тверская область	0,842	0,817	0,860	0,788	0,852	0,871	0,870	0,897	0,912	0,853
Тульская область	0,885	0,804	0,840	0,869	0,830	0,855	0,852	0,873	0,858	0,856
Ярославская область	0,892	0,797	0,816	0,758	0,813	0,837	0,832	0,852	0,840	0,860
Волго-Вятский район										
Республика Марий Эл	0,863	0,736	0,788	0,773	0,758	0,786	0,778	0,789	0,814	0,805
Республика Мордовия	0,832	0,752	0,780	0,811	0,779	0,810	0,801	0,825	0,849	0,829
Чувашская Республика	0,865	0,782	0,846	0,810	0,831	0,831	0,857	0,856	0,877	0,888
Кировская область	0,926	0,832	0,864	0,817	0,863	0,877	0,884	0,900	0,914	0,899
Нижегородская область	0,804	0,743	0,703	0,739	0,702	0,754	0,755	0,766	0,772	0,788
Центрально-Черноземный район										
Белгородская область	0,829	0,751	0,770	0,866	0,775	0,787	0,769	0,802	0,840	0,851
Воронежская область	0,821	0,801	0,808	0,841	0,832	0,844	0,842	0,869	0,867	0,851
Курская область	0,838	0,814	0,824	0,738	0,814	0,848	0,840	0,858	0,860	0,886
Липецкая область	0,766	0,743	0,712	0,733	0,724	0,753	0,753	0,796	0,780	0,779
Тамбовская область	0,832	0,781	0,785	0,815	0,788	0,810	0,809	0,826	0,850	0,829
Поволжский район										
Республика Калмыкия	0,845	0,745	0,764	0,890	0,740	0,761	0,761	0,829	0,744	0,826
Республика Татарстан	0,991	0,958	1,058	0,839	0,995	1,003	1,018	1,013	1,022	0,989
Астраханская область	0,817	0,787	0,774	0,798	0,790	0,862	0,821	0,839	0,858	0,847
Волгоградская область	0,906	0,826	0,937	0,825	0,867	0,892	0,897	0,900	0,923	0,933
Пензенская область	0,907	0,852	0,887	0,781	0,854	0,890	0,869	0,891	0,886	0,873
Самарская область	0,792	0,758	0,705	0,983	0,759	0,779	0,788	0,798	0,787	0,786
Саратовская область	0,857	0,777	0,791	1,019	0,769	0,802	0,813	0,827	0,783	0,791
Ульяновская область	0,914	0,836	0,857	0,867	0,855	0,874	0,876	0,903	0,927	0,881

2. СТРОИТЕЛЬНО-МОНТАЖНЫЕ РАБОТЫ

2.1. СРЕДНИЕ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ИНДЕКСЫ

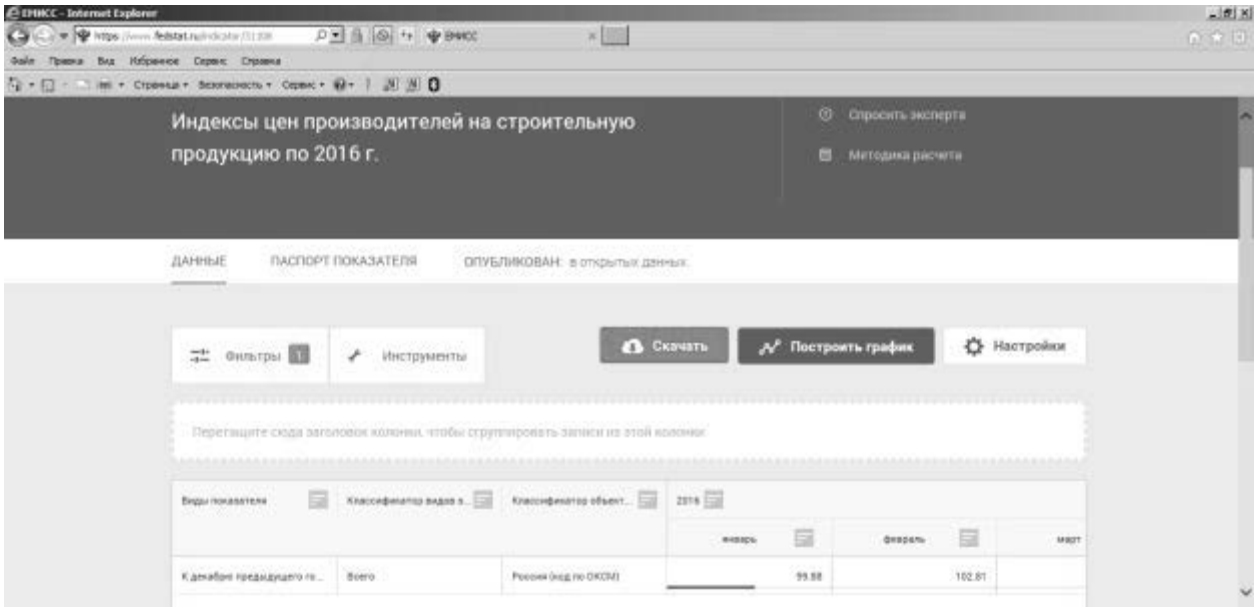
рассчитанные по отношению к фактическим ценам на 01.01.2000г. (декабрь 1999г.)

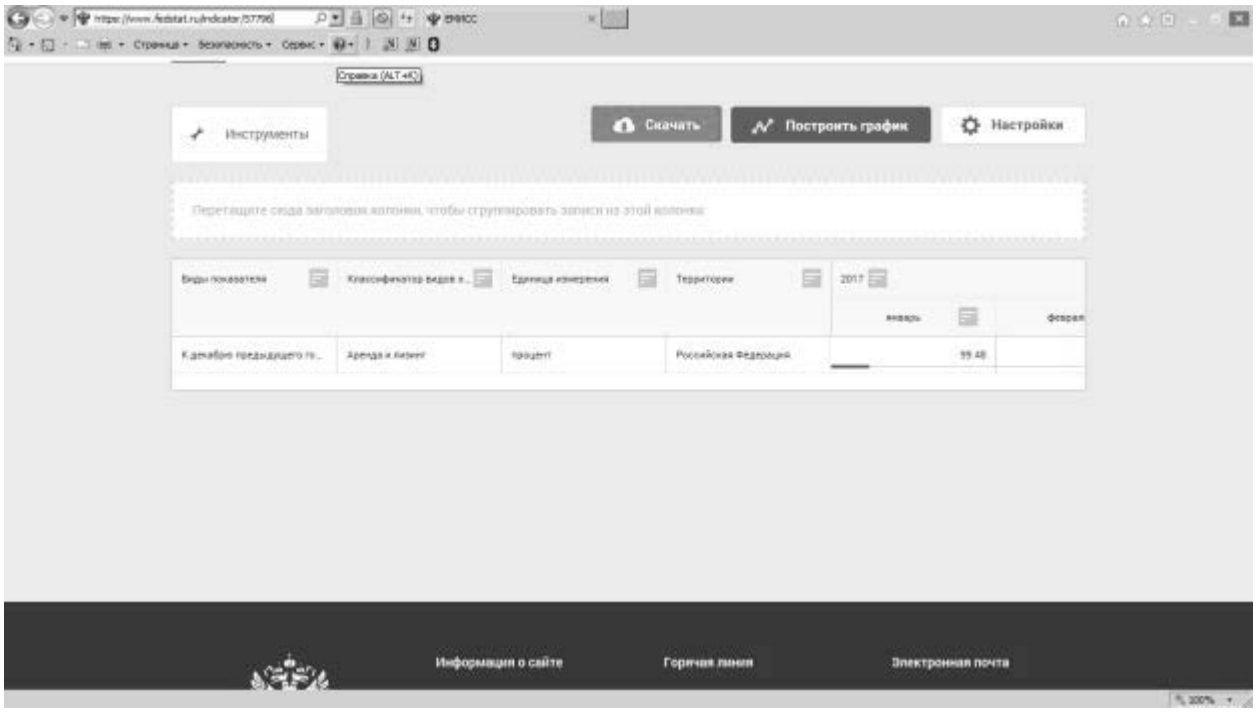
БЕЗ НДС

Дата введения сметных цен, период	Северный район					Северо-Западный район	
	Республика Карелия	Республика Коми	Архангельская область	Вологодская область	Мурманская область	г. Санкт-Петербург	Ленинградская область
01.01.1984	**0,05664**	**0,06364**	**0,05239**	**0,05529**	**0,05938**	**0,04149**	**0,05452**
01.01.1991	**0,09191**	**0,10342**	**0,08488**	**0,09004**	**0,09589**	**0,06671**	**0,08824**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,214	1,243	1,258	1,152	1,203	1,069	1,189
2001 г.	1,639	1,690	1,582	1,432	1,636	1,243	1,640
2002 г.	1,940	2,049	1,828	1,713	1,909	1,519	2,045
2003 г.	2,223	2,331	2,059	1,989	2,210	1,794	2,385
2004 г.	2,546	2,631	2,337	2,289	2,468	2,064	2,747
2005 г.	2,991	3,069	2,732	2,695	2,854	2,424	3,152
2006 г.	3,643	3,730	3,387	3,349	3,467	3,020	3,795
2007 г.	4,182	4,224	3,955	3,948	4,009	3,512	4,451
2008 г.	4,963	5,002	4,687	4,679	4,742	4,154	5,268
2009 г.	5,307	5,380	5,015	5,055	5,182	4,672	5,905
2010 г.	5,359	5,920	5,280	4,615	6,230	5,766	5,836
2011 г.	6,105	5,580	5,230	5,372	7,200	5,728	6,939
2012 г.	6,794	6,318	6,081	6,433	7,856	6,532	7,873
2013 г.	7,295	7,672	7,672	7,149	7,197	7,111	8,792
2014 г.	7,852	7,821	8,062	7,323	7,216	7,536	9,113
2015 г.	8,229	8,080	7,952	7,375	7,867	7,938	9,741
2016 г.	8,526	8,342	8,125	7,667	8,528	8,216	10,191
1-й кв.	8,341	8,208	7,989	7,522	8,337	8,085	10,062
2-й кв.	8,435	8,281	8,072	7,614	8,457	8,149	10,181
3-й кв.	8,628	8,433	8,206	7,766	8,649	8,304	10,393
4-й кв.	8,698	8,444	8,234	7,765	8,668	8,326	10,128
2017 г.							
1-й кв.	**8,891**	**8,741**	**8,457**	**7,880**	**8,839**	**8,485**	**9,968**
январь	8,818	8,670	8,381	7,815	8,771	8,423	10,053
февраль	8,899	8,746	8,472	7,896	8,845	8,485	9,947
март	8,956	8,807	8,518	7,930	8,901	8,547	9,903
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2017 г. ПРОГНОЗ							
апрель	9,079	8,941	8,655	8,021	9,036	8,668	9,931
май	9,204	9,077	8,794	8,114	9,173	8,791	9,959
июнь	9,330	9,215	8,935	8,207	9,312	8,915	9,987

Дата введения сметных цен, период	Северо-Западный район		Центральный район				
	Новгородская область	Псковская область	Брянская область	Владимирская область	Ивановская область	Калужская область	Костромская область
01.01.1984	**0,05129**	**0,07163**	**0,06360**	**0,05984**	**0,06691**	**0,06329**	**0,05982**
01.01.1991	**0,08346**	**0,11685**	**0,10364**	**0,09699**	**0,10914**	**0,10283**	**0,09762**
декабрь 1999 г.	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**	**1,000**
2000 г.	1,200	1,260	1,227	1,118	1,189	1,222	1,114
2001 г.	1,588	1,608	1,528	1,444	1,472	1,419	1,481
2002 г.	1,854	1,897	1,739	1,781	1,765	1,736	1,772
2003 г.	2,168	2,224	1,965	2,099	2,093	2,103	2,078
2004 г.	2,511	2,619	2,239	2,462	2,451	2,494	2,437
2005 г.	2,867	3,091	2,617	2,892	2,901	2,946	2,850
2006 г.	3,391	3,816	3,255	3,496	3,604	3,658	3,433
2007 г.	3,944	4,308	3,830	4,107	4,265	4,327	4,015
2008 г.	4,643	5,121	4,564	4,859	5,068	5,155	4,777
2009 г.	4,959	5,477	4,867	5,225	5,360	5,780	5,064
2010 г.	5,337	5,881	5,200	5,424	5,151	5,737	5,097
2011 г.	5,240	6,680	5,418	5,993	6,341	6,595	5,053
2012 г.	6,201	7,712	6,535	6,583	7,194	7,581	5,708
2013 г.	7,305	7,909	7,811	7,349	8,111	8,465	6,789
2014 г.	7,478	8,316	8,218	7,848	8,821	8,689	6,956
2015 г.	7,712	8,740	8,127	8,409	9,087	8,815	7,028
2016 г.	8,159	8,964	8,240	8,850	9,471	8,985	7,141
1-й кв.	7,980	8,820	8,094	8,621	9,261	8,849	7,017
2-й кв.	8,103	8,878	8,200	8,759	9,358	8,908	7,087
3-й кв.	8,317	9,092	8,360	8,997	9,529	9,133	7,258
4-й кв.	8,235	9,066	8,308	9,023	9,737	9,052	7,203
2017 г.							
1-й кв.	**8,446**	**9,325**	**8,415**	**9,242**	**10,173**	**9,223**	**7,268**
январь	8,360	9,240	8,291	9,084	10,035	9,131	7,253
февраль	8,444	9,345	8,434	9,293	10,214	9,225	7,270
март	8,534	9,389	8,520	9,348	10,269	9,313	7,282
2-й кв.							
3-й кв.							
4-й кв.							
2017 г. ПРОГНОЗ							
апрель	8,673	9,503	8,626	9,491	10,454	9,448	7,318
май	8,814	9,618	8,734	9,635	10,643	9,585	7,354
июнь	8,958	9,735	8,844	9,782	10,835	9,723	7,390

© КО-ИНВЕСТ 2017


Индексы цен производителей на строительную продукцию по 2016 г.
Спросить эксперта
Методика расчета
ДАННЫЕ
ПАСПОРТ ПОКАЗАТЕЛЯ
Фильтры
Инструменты
Скачать
Построить график
Настройки


Справка (ALT+F1)
Инструменты
Скачать
Построить график
Настройки
Информация о сайте
Горячая линия
Электронная почта

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4.

Копии документов оценщиков (данные об исполнителе)

Абсолют Страхование

ПОЛИС № 022-073-000766/17
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 022-073-000766/17 от 13.01.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Булгатов Иван Викторович***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***141305, Московская область, г. Сергиев Посад, ул. Клементьевская, д. 73, кв. 27***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***5 000 000 (Пять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***4 900 (Четыре тысячи девятьсот) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «16» января 2017 г. по «15» января 2018 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование".* *2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 13.01.2017г.*

Страховщик:
ООО "Абсолют Страхование"
Начальник Управления Комплексных продаж
на основании Доверенности №391/16 от 18.08.2016г.

_____ *(Милорадова Т.М.)*
м.п.
«13» января 2017г.

Страхователь:
Булгатов Иван Викторович

_____ *(Булгатов И.В.)*
«13» января 2017г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за № 0002

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.11.2016 (Дата) № 3201-16 (Номер свидетельства)

Настоящим подтверждается, что

Булгатов Иван Викторович

(Ф.И.О. оценщика)

Паспорт Серия 46 04 № 431562 выдан СЕРГИЕВО - ПОСАДСКИМ ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ 05.08.2003

(данные документа, удостоверяющие личность)

ФГАОУ ВО "Южный федеральный университет" диплом о профессиональной переподготовке 612401809011 от 22.10.2014

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 2065 от «25.11.2016» года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

Исполнительный директор НП АРМО (Должность уполномоченного лица) Е.В. Петровская (Ф.И.О.)

Москва

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ОБЪЕДИНЯЕМ ЛУЧШИХ!

115280. Москва, Ленинская Слобода 19
115184, Москва, а/я 10
Тел./факс: +7 (495) 269-27-29, +7 (499) 372-72-73
armo@sroarmo.ru
sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

25.11.2016 №56-11/16

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Булгатова Ивана Викторовича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Булгатов Иван Викторович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и включен (а) в реестр оценщиков

25.11.2016 г. за регистрационным № 2065
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

Право осуществление оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на **25.11.2016**

Дата составления выписки **25.11.2016**

Руководитель Департамента единого реестра и контроля М.А. Власова

М.П.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Булгатов Иван Викторович

с 01 апреля 2014 года по 30 сентября 2014 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку по программе

«Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности»

в объеме 860 часов

Аттестационная комиссия решением от 07 октября 2014г.
удостоверяет право (соответствие квалификации)

Булгатова Ивана Викторовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере

«Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности»

Министерство образования и науки Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение высшего образования
«Южный федеральный университет»

ЮЖНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ ЮФУ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

612401809011

Документ о квалификации

Регистрационный номер
705.15.01-39/05

Город
Ростов-на-Дону

Дата выдачи
22 октября 2014

Диплом является документом установленного образца

М.П. Ректор

Руководитель аттестационной комиссии
профессиональной программы

Абсолют Страхование
Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-001313/17

страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-001313/17 от 10.10.2017г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" от 25.03.2011г. (в ред. от 03.11.2016г.) и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***ООО «Рашн Апрэйзл»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***123557, г. Москва, Большой Тишинский переулок, д. 43***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	***22 500 (Двадцать две тысячи пятьсот) рублей***
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «27» октября 2017 г. по «26» октября 2018 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.*
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	*1. Правила страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование"* *2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 10.10.2017г.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №138/17 от 07.02.2017г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
м.п.
«10» октября 2017г.

Страхователь:
ООО «Рашн Апрэйзл»
Генеральный директор на основании Устава

_____ *(Кузнецов К.С.)*
м.п.
«10» октября 2017г.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5.

Копии документов, используемых оценщиками и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (документы, представленные Заказчиком)

Государственное унитарное предприятие
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»
Филиал ГУП «ГУИОН» ПИБ Приморского района

Ведомость помещений и площадей

Литера А

Район: ***Приморский***

Адрес: ***г. Санкт-Петербург,***

Гаккелевская ул., дом 21

г. Санкт-Петербург
2008г.

Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: г.Санкт-Петербург, Гаккелевская ул., д.21, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м.	Высота, м
подв.	1-Н	1	тамбур	9,0		3,22
		2	помещение водоотстойника	100,4		3,22
		3	кладовая	16,1		3,22
		4	тамбур	13,0		3,22
		5	помещение уборочной техники	121,2		3,22
		6	коридор	101,2		3,22
		7	склад	117,6		2,33
		8	кладовая	21,4		3,22
		9	мастерская	28,6		3,22
		10	помещение водоотстойника	40,1		3,22
		11	коридор	8,2		3,22
		12	коридор	8,2		3,22
		13	помещение для инвалидов	43,5		3,22
		14	венткамера	30,6		3,22
		15	техническое помещение	2051,1		3,22
		16	тамбур	3,7		3,22
		17	кабельная	18,0		3,22
		18	тамбур	17,1		3,22
		19	мастерская	41,1		3,22
		20	кладовая	5,6		3,22
		21	коридор	8,5		3,22
		22	умывальная	3,8		3,22
		23	кладовая	5,4		3,22
		24	туалет	3,4		3,22
		25	мастерская	41,6		3,22
		26	электрощитовая	18,6		3,22
		27	помещение для инвалидов	46,2		3,22
		28	кабельная	19,8		3,22
		29	коридор	108,0		3,22
		30	лестница	9,1		3,22
		31	тамбур	5,0		3,22
		32	коридор	41,7		3,22
		33	кладовая	4,9		3,22
		34	умывальная	3,4		3,22
		35	туалет	2,4		3,22
		36	кладовая	17,6		3,22
		37	кабинет	11,1		3,22
		38	комната отдыха	11,3		3,22
		39	кабинет	13,3		3,22
		40	помещение эксплуатационных	171,0		3,22
		41	лифтовой холл	24,2		3,22
		42	лестница	15,5		3,22
		43	кладовая	5,3		3,22
		44	коридор	8,7		3,22

		45	кладовая	5,7		3,22
		46	умывальная	3,8		3,22
		47	кладовая	5,5		3,22
		48	туалет	3,2		3,22
		49	венткамера	54,8		3,22
		50	коридор	90,5		3,22
		51	тамбур	4,4		3,22
		52	техническое помещение инженерных	36,8		3,22
		53	техническое помещение	113,4		3,22
		54	венткамера	206,3		3,22
		55	тамбур	4,4		3,22
		56	лестница	10,4		3,22
		57	тамбур	16,7		3,22
		58	хозяйственное помещение	173,4		3,22
		59	коридор	247,8		3,22
		60	кладовая	24,5		3,22
		61	тамбур	19,0		3,22
		62	мастерская	109,7		3,22
		63	венткамера	110,1		3,22
		64	насосная	142,3		3,22
1		65	лестница	10,1		4,6
1		66	лестница	8,1		4,6
1		67	лестница	16,2		4,6
			Итого по помещению	4813,0		
подв.	2-Н	1	тамбур	14,0		3,22
		2	водомерный узел	86,4		3,22
			Итого по помещению	100,4		
1	3-Н	1	кабинет	6,1		4,6
		2	заезд	100,8		4,6
2		3	гараж	2346,4		3,1
2		4	техническое помещение	8,4		3,1
2		5	коридор	10,2		3,1
2		6	помещение для инвалидов	15,5		3,1
2		7	кабинет	23,2		3,1
2		8	тамбур	5,7		3,1
2		9	коридор	23,5		3,1
2		10	столовая	14,8		3,1
2		11	кладовая	5,9		3,1
2		12	совмещенный санузел	6,6		3,1
2		13	туалет	7,8		3,1
2		14	техническое помещение	5,4		3,1
2		15	электротехническое помещение	9,3		3,1
2		16	касса	15,2		3,1
2		17	коридор	13,2		3,1
2		18	лифтовой холл	108,8		3,1
2		19	тамбур	7,5		3,1
2		20	кабинет	47,1		3,1
2		21	вестибюль	45,7		3,1
2		22	кабинет	11,7		3,1
2		23	тамбур	5,2		3,1
2		24	тамбур	6,7		3,1
2		25	кладовая	5,0		3,1
2		26	электротехническое помещение	2,3		3,1
2		27	лифтовой холл	26,9		3,1
2		28	кабинет	151,0		3,1

2		29	кабинет	28,4		3,1
2		30	коридор	114,4		3,1
2		31	кладовая	13,2		3,1
2		32	служебное помещение	34,8		3,1
2		33	техническое помещение слаботочных сетей	3,2		3,1
2		34	туалет	13,2		3,1
2		35	туалет	9,1		3,1
2		36	коридор	13,2		3,1
2		37	вестибюль	739,8		3,1
2		38	электротехническое помещение	5,2		3,1
2		39	туалет	3,8		3,1
2		40	туалет	6,8		3,1
2		41	туалет	5,5		3,1
2		42	коридор	42,0		3,1
2		43	лифтовой холл	15,2		3,1
2		44	туалет	3,0		3,1
2		45	туалет	3,0		3,1
2		46	тамбур	8,8		3,1
2		47	кладовая	3,1		3,1
2		48	лифтовой холл	42,1		3,1
2		49	электротехническое помещение	1,7		3,1
2		50	кабинет	221,1		3,1
2		51	венткамера	22,9		3,1
2		52	венткамера	15,3		3,1
2		53	коридор	43,1		3,1
2		54	венткамера	51,1		3,1
3		55	гараж	2349,5		3,1
3		56	электротехническое помещение	8,6		3,1
3		57	помещение для инвалидов	15,4		3,1
3		58	коридор	10,3		3,1
3		59	подсобное помещение	22,6		3,1
3		60	тамбур	5,6		3,1
3		61	коридор	23,9		3,1
3		62	кладовая	5,9		3,1
3		63	туалет	6,6		3,1
3		64	кабинет	14,6		3,1
3		65	туалет	7,8		3,1
3		66	техническое помещение	5,4		3,1
3		67	тамбур	7,6		3,1
3		68	электротехническое помещение	9,4		3,1
3		69	коридор	13,2		3,1
3		70	лифтовой холл	107,4		3,1
3		71	подсобное помещение	15,4		3,1
3		72	кабинет	47,6		3,1
3		73	вестибюль	45,7		3,1
3		74	служебное помещение	11,7		3,1
3		75	тамбур	5,1		3,1
3		76	тамбур	6,7		3,1
3		77	кладовая	5,0		3,1
3		78	электротехническое помещение	2,3		3,1
3		79	лифтовой холл	26,8		3,1
3		80	кабинет	151,3		3,1
3		81	архив	28,5		3,1
3		82	коридор	114,9		3,1
3		83	гардеробная	13,1		3,1
3		84	служебное помещение	34,7		3,1
3		85	техническое помещение слаботочных сетей	3,1		3,1

3		86	туалет	13,2		3,1
3		87	туалет	9,1		3,1
3		88	коридор	13,2		3,1
3		89	кабинет	349,6		3,1
3		90	электротехническое помещение	5,2		3,1
3		91	туалет	3,5		3,1
3		92	туалет	7,0		3,1
3		93	туалет	5,5		3,1
3		94	лифтовой холл	15,2		3,1
3		95	холл	490,3		3,1
3		96	туалет	3,0		3,1
3		97	туалет	3,0		3,1
3		98	тамбур	9,1		3,1
3		99	лифтовой холл	41,8		3,1
3		100	электротехническое помещение	1,7		3,1
3		101	кабинет	220,9		3,1
3		102	венткамера	39,9		3,1
3		103	коридор	42,9		3,1
3		104	техническое помещение	50,9		3,1
4		105	гараж	2218,0		3,1
4		106	электротехническое помещение	8,6		3,1
4		107	коридор	10,2		3,1
4		108	помещение для инвалидов	15,5		3,1
4		109	служебное помещение	22,6		3,1
4		110	тамбур	5,6		3,1
4		111	коридор	23,7		3,1
4		112	кладовая	5,9		3,1
4		113	туалет	6,6		3,1
4		114	кабинет	14,5		3,1
4		115	туалет	7,8		3,1
4		116	техническое помещение	5,4		3,1
4		117	тамбур	7,8		3,1
4		118	электротехническое помещение	9,3		3,1
4		119	коридор	13,2		3,1
4		120	подсобное помещение	15,2		3,1
4		121	лифтовой холл	111,5		3,1
4		122	кабинет	47,4		3,1
4		123	вестибюль	45,7		3,1
4		124	служебное помещение	11,8		3,1
4		125	тамбур	5,1		3,1
4		126	тамбур	6,6		3,1
4		127	кладовая	5,0		3,1
4		128	электротехническое помещение	2,3		3,1
4		129	лифтовой холл	26,9		3,1
4		130	кабинет	151,1		3,1
4		131	библиотека	28,5		3,1
4		132	коридор	114,6		3,1
4		133	служебное помещение	34,7		3,1
4		134	гардеробная	13,1		3,1
4		135	техническое помещение слаботочных сетей	3,1		3,1
4		136	туалет	13,1		3,1
4		137	туалет	8,9		3,1
4		138	коридор	13,2		3,1
4		139	кабинет	349,3		3,1
4		140	электротехническое помещение	5,2		3,1
4		141	туалет	3,7		3,1
4		142	туалет	6,9		3,1
4		143	туалет	5,5		3,1

4		144	коридор	42,7		3,1
4		145	лифтовой холл	15,2		3,1
4		146	кабинет	446,9		3,1
4		147	туалет	3,1		3,1
4		148	туалет	3,0		3,1
4		149	тамбур	9,1		3,1
4		150	лифтовой холл	41,8		3,1
4		151	электротехническое помещение	1,7		3,1
4		152	кабинет	220,5		3,1
4		153	венткамера	39,8		3,1
4		154	служебное помещение	116,8		3,1
4		155	туалет	8,1		3,1
4		156	коридор	33,2		3,1
4		157	венткамера	18,2		3,1
4		158	венткамера	40,1		3,1
		159	лестница	30,8		4,6
2		160	лестница	16,1		3,1
3		161	лестница	16,1		3,1
4		162	лестница	16,1		3,1
			Итого по помещению	13472,0		
1	4-Н	1	мусоросборник	50,5		4,6
			Итого по помещению	50,5		
1	5-Н	1	кладовая	11,9		4,6
			Итого по помещению	11,9		
1	6-Н	1	кладовая	11,0		4,6
			Итого по помещению	11,0		
1	7-Н	1	помещение кладовщика	11,1		4,6
			Итого по помещению	11,1		
1	8-Н	1	туалет	2,0		4,6
			Итого по помещению	2,0		
1	9-Н	1	моечная машин	165,9		4,6
			Итого по помещению	165,9		
1	10-Н	1	тамбур	4,1		4,6
		2	кабинет	25,0		4,6
			Итого по помещению	29,1		
1	11-Н	1	умывальная	3,3		4,6
		2	туалет	2,4		4,6
			Итого по помещению	5,7		
1	12-Н	1	кладовая	5,2		4,6
			Итого по помещению	5,2		

1	13-Н	1	электротехническое помещение	4,8		4,6
			Итого по помещению	4,8		
1	14-Н	1	туалет	4,8		4,6
		2	коридор	18,0		4,6
		3	кабинет	10,1		4,6
		4	кабинет	31,5		4,6
			Итого по помещению	64,4		
1	15-Н	1	кабинет	22,2		4,6
			Итого по помещению	22,2		
1	16-Н	1	рецепция	14,5		4,6
			Итого по помещению	14,5		
1	17-Н	1	кабинет	18,5		4,6
			Итого по помещению	18,5		
1	18-Н	1	гардеробная	48,3		4,6
		2	коридор	3,9		4,6
		3	туалет	4,3		4,6
		4	кладовая	4,5		4,6
		5	техническое помещение	3,2		4,6
			Итого по помещению	64,2		
1	19-Н	1	кабинет	299,4		4,6
		2	коридор	13,2		4,6
		3	туалет	13,3		4,6
		4	туалет	9,1		4,6
			Итого по помещению	335,0		
1	20-Н	1	техническое помещение	10,8		4,6
			Итого по помещению	10,8		
1	21-Н	1	электротехническое помещение	4,5		4,6
			Итого по помещению	4,5		
1	22-Н	1	туалет	3,5		4,6
			Итого по помещению	3,5		
1	23-Н	1	туалет	6,8		4,6
			Итого по помещению	6,8		
1	24-Н	1	туалет	5,5		4,6
			Итого по помещению	5,5		

1	25-Н	1	тамбур	19,6		4,6
		2	кабинет	221,9		4,6
		3	гараж	1960,4		4,6
		4	электрощитовая	35,9		4,6
		5	гардеробная	22,8		4,6
		6	тамбур	5,6		4,6
		7	кладовая	4,3		4,6
		8	коридор	23,3		4,6
		9	туалет	3,3		4,6
		10	моечная	4,9		4,6
		11	душевая	14,9		4,6
		12	коридор	8,3		4,6
		13	техническое помещение	4,7		4,6
		14	тамбур	7,8		4,6
		15	электрощитовая	39,9		4,6
			Итого по помещению	2377,6		
1	26-Н	1	туалет	3,2		4,6
			Итого по помещению	3,2		
1	27-Н	1	туалет	2,9		4,6
			Итого по помещению	2,9		
1	28-Н	1	техническое помещение	2,8		4,6
			Итого по помещению	2,8		
1	29-Н	1	кабинет	117,0		4,6
			Итого по помещению	117,0		
1	30-Н	1	туалет	3,4		4,6
			Итого по помещению	3,4		
1	31-Н	1	туалет	3,6		4,6
			Итого по помещению	3,6		
2	32-Н	1	кабинет	9,8		3,1
			Итого по помещению	9,8		
2	33-Н	1	кабинет	212,3		3,1
		2	туалет	3,6		3,1
		3	туалет	3,5		3,1
			Итого по помещению	219,4		
3	34-Н	1	подсобное помещение	9,8		3,1
			Итого по помещению	9,8		
3	35-Н	1	кабинет	212,2		3,1
		2	туалет	3,6		3,1
		3	туалет	3,4		3,1

			Итого по помещению	219,2		
4	36-Н	1	служебное помещение	9,8		3,1
			Итого по помещению	9,8		
4	37-Н	1	кабинет	203,3		3,1
		2	техническое помещение	9,1		3,1
		3	туалет	3,6		3,1
		4	туалет	3,4		3,1
			Итого по помещению	219,4		
1	38-Н	1	лестница	47,2		4,6
2		2	лестница	24,5		3,1
3		3	лестница	24,5		3,1
4		4	лестница	24,5		3,1
5		5	лестница	24,5		3,06
5		6	кладовая	8,3		3,06
5		7	кладовая	9,7		3,06
5		8	столовая	840,0	328,5	3,06
5		9	умывальная	11,6		3,06
5		10	умывальная	13,5		3,06
5		11	туалет	5,6		3,06
5		12	кладовая	7,4		3,06
5		13	туалет	14,0		3,06
5		14	туалет	12,6		3,06
5		15	гардеробная	10,6		3,06
5		16	душевая	1,8		3,06
5		17	душевая	1,7		3,06
5		18	гардеробная	6,9		3,06
5		19	коридор	7,1		3,06
5		20	гардеробная	26,0		3,06
5		21	душевая	1,6		3,06
5		22	техническое помещение	3,9		3,06
5		23	душевая	1,6		3,06
5		24	коридор	16,0		3,06
5		25	умывальная	3,8		3,06
5		26	туалет	4,6		3,06
5		27	туалет	4,6		3,06
5		28	умывальная	4,9		3,06
5		29	электротехническое помещение	9,0		3,06
5		30	бельевая	8,9		3,06
5		31	коридор	16,0		3,06
5		32	коридор	23,1		3,06
5		33	касса	10,4		3,06
5		34	техническое помещение	6,7		3,06
5		35	моечная	9,6		3,06
5		36	кладовая	8,0		3,06
5		37	подсобное помещение	7,7		3,06
5		38	цех	86,6		3,06
5		39	цех	22,8		3,06
5		40	коридор	315,3		3,06
5		41	буфет	11,4		3,06
5		42	фасовочная	15,1		3,06
5		43	моечная	23,7		3,06
5		44	кладовая	20,5		3,06
5		45	моечная	5,9		3,06

5		46	цех	22,8		3,06
5		47	кабинет	12,9		3,06
5		48	цех	19,8		3,06
5		49	туалет	1,4		3,06
5		50	умывальная	1,3		3,06
5		51	цех	17,3		3,06
5		52	кладовая	4,4		3,06
5		53	техническое помещение	12,4		3,06
5		54	венткамера	8,9		3,06
5		55	столовая	256,4		3,06
5		56	моечная	15,2		3,06
5		57	коридор	12,2		3,06
5		58	подсобное помещение	22,8		3,06
5		59	помещение для инвалидов	13,3		3,06
5		60	тамбур	13,5		3,06
5		61	техническое помещение	3,4		3,06
5		62	электротехническое помещение	12,4		3,06
5		63	туалет	3,5		3,06
5		64	туалет	3,3		3,06
5		65	умывальная	4,8		3,06
5		66	фойе	68,6		3,06
5		67	кабинет	8,2		3,06
5		68	тамбур	4,0	6,0	3,06
5		69	вестибюль	44,0		3,06
5		70	кладовая	5,0		3,06
5		71	лифтовой холл	109,3		3,06
5		72	электротехническое помещение	1,0		3,06
5		73	лифтовой холл	28,5		3,06
5		74	кабинет	141,1		3,06
5		75	комната отдыха	28,7		3,06
5		76	коридор	120,2		3,06
5		77	коридор	3,9		3,06
5		78	туалет	4,3		3,06
5		79	кладовая	4,8		3,06
5		80	массажный кабинет	22,2		3,06
5		81	техническое помещение	3,2		3,06
5		82	туалет	12,2		3,06
5		83	туалет	9,1		3,06
5		84	коридор	13,6		3,06
5		85	кладовая	3,3		3,06
5		86	холл	385,3	10,8	3,06
5		87	электротехническое помещение	8,9		3,06
5		88	электротехническое помещение	1,8		3,06
5		89	туалет	3,7		3,06
5		90	туалет	6,7		3,06
5		91	туалет	5,6		3,06
5		92	коридор	38,3		3,06
5		93	лифтовой холл	15,2		3,06
5		94	кабинет	352,4	3,0	3,06
			Итого по помещению	3678,8	348,3	
5	39-Н	1	подсобное помещение	10,1		3,06
			Итого по помещению	10,1		
6	40-Н	1	вестибюль	58,5		3,1
		2	серверная	29,1		3,1
		3	коридор	35,1		3,1

		4	кабинет	31,8		3,1
		5	кабинет	24,2		3,1
		6	кабинет	23,7		3,1
		7	кабинет	18,7		3,1
		8	тамбур	3,2		3,1
		9	коридор	72,3		3,1
		10	совмещенный санузел	5,6		3,1
		11	совмещенный санузел	13,4		3,1
		12	кабинет	18,2		3,1
		13	кабинет	24,4		3,1
		14	кабинет	23,9		3,1
		15	кабинет	32,5		3,1
		16	электрощитовая	14,7		3,1
		17	техническое помещение	23,9		3,1
		18	кабинет	28,9		3,1
		19	лифтовой холл	109,0		3,1
		20	коридор	19,7		3,1
		21	насосная	62,4		3,1
		22	помещение холодильного центра	110,9		3,1
		23	насосная	28,5		3,1
		24	электротехническое помещение	9,2		3,1
		25	коридор	23,6		3,1
		26	теплоцентр	32,6		3,1
		27	кабинет	24,2		3,1
		28	кабинет	23,8		3,1
		29	кабинет	19,5		3,1
		30	тамбур	3,5		3,1
		31	коридор	72,4		3,1
		32	совмещенный санузел	5,4		3,1
		33	совмещенный санузел	13,3		3,1
		34	кабинет	19,2		3,1
		35	кабинет	24,4		3,1
		36	кабинет	24,2		3,1
		37	кабинет	32,3		3,1
		38	электрощитовая	13,5		3,1
		39	коридор	17,4		3,1
		40	техническое помещение	7,5		3,1
		41	служебное помещение	28,9		3,1
			Итого по помещению	1207,5		
6	41-Н	1	венткамера	78,6		3,1
		2	техническое помещение инженерных сетей	12,2		3,1
		3	коридор	76,6		3,1
		4	венткамера	45,7		3,1
		5	кабинет	18,7		3,1
			Итого по помещению	231,8		
7	42-Н	1	тамбур	2,8		3,1
		2	тамбур	6,6		3,1
		3	тамбур	11,8		3,1
		4	гардеробная	12,8		3,1
		5	кабинет	193,1		3,1
		6	кабинет	20,5		3,1
		7	тамбур	7,5		3,1
		8	туалет	13,0		3,1
		9	кладовая	3,9		3,1

		10	коридор	6,3		3,1
		11	туалет	7,2		3,1
		12	техническое помещение	2,1		3,1
		13	кабинет	158,1		3,1
		14	электрощитовая	7,4		3,1
		15	комната отдыха	5,9		3,1
		16	коридор	235,4		3,1
		17	лифтовой холл	112,1		3,1
		18	кабинет	90,1		3,1
		19	тамбур	11,5		3,1
		20	гардеробная	13,1		3,1
		21	кабинет	195,8		3,1
		22	кабинет	20,4		3,1
		23	тамбур	8,1		3,1
		24	тамбур	9,5		3,1
		25	туалет	12,7		3,1
		26	коридор	6,7		3,1
		27	туалет	7,2		3,1
		28	кабинет	206,9		3,1
		29	техническое помещение	2,1		3,1
		30	электрощитовая	7,1		3,1
		31	гардеробная	5,5		3,1
			Итого по помещению	1403,2		
8	43-Н	1	тамбур	2,8		3,1
		2	тамбур	6,8		3,1
		3	тамбур	11,9		3,1
		4	кабинет	191,8		3,1
		5	гардеробная	13,0		3,1
		6	кабинет	20,4		3,1
		7	тамбур	7,7		3,1
		8	туалет	13,0		3,1
		9	кладовая	3,9		3,1
		10	коридор	6,2		3,1
		11	туалет	7,2		3,1
		12	техническое помещение	2,1		3,1
		13	кабинет	156,3		3,1
		14	электрощитовая	7,4		3,1
		15	комната отдыха	5,8		3,1
		16	коридор	169,3		3,1
		17	кабинет	30,4		3,1
		18	кабинет	89,4		3,1
		19	тамбур	12,3		3,1
		20	гардеробная	13,2		3,1
		21	кабинет	195,8		3,1
		22	кабинет	20,7		3,1
		23	тамбур	8,3		3,1
		24	тамбур	9,5		3,1
		25	туалет	12,7		3,1
		26	коридор	6,6		3,1
		27	туалет	7,2		3,1
		28	кабинет	208,2		3,1
		29	техническое помещение	2,1		3,1
		30	электрощитовая	7,2		3,1
		31	гардеробная	5,5		3,1
		32	вестибюль	65,2		3,1
		33	лифтовой холл	80,2		3,1
			Итого по помещению	1400,1		

9	44-Н	1	тамбур	2,8		3,1
		2	тамбур	6,8		3,1
		3	тамбур	11,5		3,1
		4	гардеробная	12,7		3,1
		5	кабинет	191,1		3,1
		6	кабинет	20,6		3,1
		7	тамбур	7,6		3,1
		8	туалет	13,2		3,1
		9	кладовая	3,9		3,1
		10	коридор	6,2		3,1
		11	туалет	7,1		3,1
		12	техническое помещение	2,1		3,1
		13	кабинет	158,1		3,1
		14	электрощитовая	7,4		3,1
		15	комната отдыха	5,8		3,1
		16	коридор	170,0		3,1
		17	кабинет	30,6		3,1
		18	кабинет	89,7		3,1
		19	тамбур	11,6		3,1
		20	гардеробная	13,0		3,1
		21	кабинет	199,9		3,1
		22	кабинет	20,4		3,1
		23	тамбур	6,3		3,1
		24	тамбур	9,6		3,1
		25	туалет	13,0		3,1
		26	коридор	6,5		3,1
		27	туалет	7,2		3,1
		28	техническое помещение	2,1		3,1
		29	кабинет	208,0		3,1
		30	электрощитовая	7,3		3,1
		31	гардеробная	5,8		3,1
		32	вестибюль	65,1		3,1
		33	лифтовой холл	80,3		3,1
			Итого по помещению	1405,3		
10	45-Н	1	тамбур	2,7		3,1
		2	тамбур	6,5		3,1
		3	тамбур	11,9		3,1
		4	гардеробная	12,9		3,1
		5	кабинет	193,0		3,1
		6	кабинет	20,5		3,1
		7	тамбур	7,6		3,1
		8	туалет	13,1		3,1
		9	кладовая	4,0		3,1
		10	коридор	6,1		3,1
		11	туалет	7,1		3,1
		12	техническое помещение	2,0		3,1
		13	кабинет	151,2		3,1
		14	электрощитовая	7,2		3,1
		15	комната отдыха	5,8		3,1
		16	коридор	169,2		3,1
		17	кабинет	30,5		3,1
		18	кабинет	90,2		3,1
		19	тамбур	10,8		3,1
		20	гардеробная	12,9		3,1
		21	кабинет	195,7		3,1

		22	кабинет	19,9		3,1
		23	тамбур	8,2		3,1
		24	тамбур	8,9		3,1
		25	туалет	12,8		3,1
		26	коридор	6,4		3,1
		27	туалет	7,2		3,1
		28	техническое помещение	2,1		3,1
		29	кабинет	205,9		3,1
		30	электрощитовая	7,0		3,1
		31	гардеробная	5,6		3,1
		32	вестибюль	65,1		3,1
		33	лифтовой холл	80,6		3,1
			Итого по помещению	1390,6		
11	46-Н	1	тамбур	2,8		3,1
		2	тамбур	6,6		3,1
		3	тамбур	11,5		3,1
		4	гардеробная	12,8		3,1
		5	кабинет	193,0		3,1
		6	кабинет	20,1		3,1
		7	тамбур	8,0		3,1
		8	туалет	13,3		3,1
		9	кладовая	3,9		3,1
		10	коридор	6,2		3,1
		11	туалет	7,2		3,1
		12	техническое помещение	2,1		3,1
		13	кабинет	154,3		3,1
		14	электрощитовая	7,1		3,1
		15	комната отдыха	5,8		3,1
		16	коридор	168,9		3,1
		17	кабинет	30,5		3,1
		18	кабинет	90,3		3,1
		19	тамбур	11,0		3,1
		20	гардеробная	12,6		3,1
		21	кабинет	193,4		3,1
		22	кабинет	20,0		3,1
		23	тамбур	8,0		3,1
		24	туалет	13,2		3,1
		25	тамбур	8,9		3,1
		26	коридор	6,0		3,1
		27	туалет	7,2		3,1
		28	техническое помещение	2,1		3,1
		29	кабинет	206,9		3,1
		30	электрощитовая	7,2		3,1
		31	гардеробная	5,5		3,1
		32	вестибюль	64,7		3,1
		33	лифтовой холл	80,7		3,1
			Итого по помещению	1391,8		
12	47-Н	1	тамбур	2,8		3,1
		2	тамбур	6,8		3,1
		3	тамбур	11,8		3,1
		4	гардеробная	13,3		3,1
		5	кабинет	193,6		3,1
		6	кабинет	20,2		3,1
		7	тамбур	8,2		3,1
		8	туалет	13,1		3,1

		9	кладовая	3,9		3,1
		10	коридор	6,0		3,1
		11	туалет	7,2		3,1
		12	техническое помещение	2,1		3,1
		13	кабинет	158,1		3,1
		14	электрощитовая	7,1		3,1
		15	комната отдыха	5,8		3,1
		16	коридор	169,9		3,1
		17	кабинет	30,4		3,1
		18	кабинет	90,9		3,1
		19	тамбур	10,8		3,1
		20	гардеробная	13,3		3,1
		21	кабинет	193,1		3,1
		22	кабинет	20,6		3,1
		23	тамбур	8,7		3,1
		24	тамбур	8,9		3,1
		25	туалет	13,0		3,1
		26	коридор	6,0		3,1
		27	туалет	7,2		3,1
		28	кабинет	207,0		3,1
		29	техническое помещение	2,1		3,1
		30	электрощитовая	7,1		3,1
		31	гардеробная	5,5		3,1
		32	вестибюль	65,1		3,1
		33	лифтовой холл	80,4		3,1
			Итого по помещению	1400,0		
13	48-Н	1	тамбур	2,8		3,1
		2	тамбур	6,8		3,1
		3	тамбур	11,3		3,1
		4	гардеробная	13,0		3,1
		5	кабинет	192,1		3,1
		6	кабинет	20,4		3,1
		7	тамбур	8,2		3,1
		8	туалет	13,3		3,1
		9	кладовая	3,8		3,1
		10	коридор	5,7		3,1
		11	туалет	7,2		3,1
		12	техническое помещение	2,1		3,1
		13	кабинет	157,4		3,1
		14	электрощитовая	7,1		3,1
		15	комната отдыха	5,7		3,1
		16	коридор	171,3		3,1
		17	кабинет	30,4		3,1
		18	кабинет	89,9		3,1
		19	тамбур	11,4		3,1
		20	гардеробная	13,0		3,1
		21	кабинет	196,0		3,1
		22	кабинет	20,6		3,1
		23	тамбур	7,8		3,1
		24	туалет	12,8		3,1
		25	тамбур	8,9		3,1
		26	коридор	6,4		3,1
		27	туалет	7,2		3,1
		28	техническое помещение	2,1		3,1
		29	кабинет	206,0		3,1
		30	электрощитовая	7,3		3,1
		31	гардеробная	5,5		3,1

		32	вестибюль	64,7		3,1
		33	лифтовой холл	80,8		3,1
			Итого по помещению	1399,0		
14	49-Н	1	тамбур	2,8		3,1
		2	тамбур	6,9		3,1
		3	тамбур	11,5		3,1
		4	гардеробная	12,9		3,1
		5	кабинет	194,0		3,1
		6	кабинет	20,7		3,1
		7	тамбур	7,9		3,1
		8	туалет	13,2		3,1
		9	кладовая	3,9		3,1
		10	коридор	6,2		3,1
		11	туалет	7,2		3,1
		12	техническое помещение	2,1		3,1
		13	кабинет	154,2		3,1
		14	электрощитовая	7,2		3,1
		15	комната отдыха	5,8		3,1
		16	коридор	170,3		3,1
		17	кабинет	30,5		3,1
		18	кабинет	90,3		3,1
		19	тамбур	11,2		3,1
		20	гардеробная	13,0		3,1
		21	кабинет	192,7		3,1
		22	кабинет	20,9		3,1
		23	тамбур	8,7		3,1
		24	туалет	13,4		3,1
		25	тамбур	9,1		3,1
		26	коридор	6,0		3,1
		27	туалет	7,2		3,1
		28	техническое помещение	2,1		3,1
		29	кабинет	208,5		3,1
		30	электрощитовая	7,0		3,1
		31	гардеробная	5,5		3,1
		32	вестибюль	64,4		3,1
		33	лифтовой холл	80,6		3,1
			Итого по помещению	1397,9		
15	50-Н	1	тамбур	2,7		3,1
		2	тамбур	6,8		3,1
		3	тамбур	11,8		3,1
		4	гардеробная	12,9		3,1
		5	кабинет	192,2		3,1
		6	кабинет	20,4		3,1
		7	тамбур	7,7		3,1
		8	туалет	13,0		3,1
		9	кладовая	3,9		3,1
		10	коридор	6,2		3,1
		11	туалет	7,2		3,1
		12	техническое помещение	2,1		3,1
		13	кабинет	158,4		3,1
		14	электрощитовая	7,4		3,1
		15	кладовая	2,3		3,1
		16	кладовая	3,2		3,1
		17	коридор	189,5		3,1
		18	кабинет	30,6		3,1

		19	кабинет	89,8		3,1
		20	тамбур	12,3		3,1
		21	гардеробная	13,1		3,1
		22	кабинет	194,4		3,1
		23	кабинет	20,6		3,1
		24	тамбур	8,2		3,1
		25	туалет	12,8		3,1
		26	тамбур	9,6		3,1
		27	коридор	6,7		3,1
		28	туалет	7,2		3,1
		29	техническое помещение	2,1		3,1
		30	кабинет	206,6		3,1
		31	электрощитовая	7,1		3,1
		32	гардеробная	5,5		3,1
		33	вестибюль	65,1		3,1
		34	лифтовой холл	80,3		3,1
			Итого по помещению	1399,7		
16	51-Н	1	тамбур	2,8		3,1
		2	тамбур	6,6		3,1
		3	тамбур	11,9		3,1
		4	гардеробная	13,0		3,1
		5	кабинет	193,3		3,1
		6	кабинет	20,4		3,1
		7	тамбур	7,7		3,1
		8	туалет	13,0		3,1
		9	кладовая	3,9		3,1
		10	коридор	6,3		3,1
		11	туалет	7,2		3,1
		12	техническое помещение	2,1		3,1
		13	кабинет	156,0		3,1
		14	электрощитовая	7,4		3,1
		15	комната отдыха	5,8		3,1
		16	коридор	169,5		3,1
		17	кабинет	30,6		3,1
		18	кабинет	90,0		3,1
		19	тамбур	11,6		3,1
		20	гардеробная	13,0		3,1
		21	кабинет	193,6		3,1
		22	кабинет	20,4		3,1
		23	тамбур	8,3		3,1
		24	туалет	12,8		3,1
		25	тамбур	9,6		3,1
		26	коридор	6,7		3,1
		27	туалет	7,2		3,1
		28	техническое помещение	2,1		3,1
		29	кабинет	207,3		3,1
		30	электрощитовая	7,1		3,1
		31	гардеробная	5,6		3,1
		32	вестибюль	65,1		3,1
		33	лифтовой холл	80,2		3,1
			Итого по помещению	1398,1		
17	52-Н	1	тамбур	2,8		3,1
		2	тамбур	6,8		3,1
		3	тамбур	11,9		3,1
		4	гардеробная	13,0		3,1

		5	кабинет	194,7		3,1
		6	кабинет	20,4		3,1
		7	тамбур	7,8		3,1
		8	туалет	13,0		3,1
		9	кладовая	3,9		3,1
		10	коридор	6,1		3,1
		11	туалет	7,2		3,1
		12	техническое помещение	2,1		3,1
		13	кабинет	156,7		3,1
		14	электрощитовая	7,3		3,1
		15	комната отдыха	5,8		3,1
		16	коридор	169,2		3,1
		17	кабинет	30,6		3,1
		18	кабинет	89,5		3,1
		19	тамбур	12,3		3,1
		20	гардеробная	13,2		3,1
		21	кабинет	194,9		3,1
		22	кабинет	20,7		3,1
		23	тамбур	8,3		3,1
		24	тамбур	9,5		3,1
		25	туалет	12,8		3,1
		26	коридор	6,6		3,1
		27	туалет	7,2		3,1
		28	техническое помещение	2,1		3,1
		29	кабинет	206,2		3,1
		30	электрощитовая	7,2		3,1
		31	гардеробная	5,5		3,1
		32	вестибюль	65,1		3,1
		33	лифтовой холл	80,2		3,1
			Итого по помещению	1400,6		
18	53-Н	1	тамбур	2,7		3,1
		2	тамбур	6,8		3,1
		3	тамбур	11,7		3,1
		4	гардеробная	12,9		3,1
		5	кабинет	194,4		3,1
		6	кабинет	20,6		3,1
		7	тамбур	7,7		3,1
		8	туалет	13,0		3,1
		9	кладовая	3,9		3,1
		10	коридор	6,2		3,1
		11	туалет	7,2		3,1
		12	техническое помещение	2,1		3,1
		13	кабинет	156,3		3,1
		14	электрощитовая	7,4		3,1
		15	комната отдыха	5,8		3,1
		16	коридор	169,4		3,1
		17	кабинет	30,6		3,1
		18	кабинет	89,7		3,1
		19	тамбур	12,3		3,1
		20	гардеробная	13,1		3,1
		21	кабинет	195,9		3,1
		22	кабинет	20,7		3,1
		23	тамбур	8,2		3,1
		24	тамбур	9,5		3,1
		25	туалет	12,8		3,1
		26	коридор	6,7		3,1
		27	туалет	7,2		3,1

		28	техническое помещение	2,1		3,1
		29	электрощитовая	7,2		3,1
		30	кабинет	208,4		3,1
		31	гардеробная	5,5		3,1
		32	вестибюль	65,1		3,1
		33	лифтовой холл	80,3		3,1
			Итого по помещению	1403,4		
19	54-Н	1	тамбур	2,8		3,1
		2	тамбур	6,8		3,1
		3	тамбур	11,3		3,1
		4	гардеробная	12,9		3,1
		5	кабинет	192,1		3,1
		6	кабинет	20,4		3,1
		7	тамбур	7,8		3,1
		8	туалет	12,9		3,1
		9	кладовая	3,8		3,1
		10	коридор	6,2		3,1
		11	туалет	7,2		3,1
		12	техническое помещение	2,1		3,1
		13	кабинет	156,2		3,1
		14	электрощитовая	7,1		3,1
		15	кладовая	2,3		3,1
		16	кладовая	3,2		3,1
		17	коридор	169,2		3,1
		18	кабинет	30,5		3,1
		19	кабинет	89,9		3,1
		20	тамбур	12,3		3,1
		21	гардеробная	13,0		3,1
		22	кабинет	194,4		3,1
		23	кабинет	20,6		3,1
		24	тамбур	7,8		3,1
		25	туалет	12,8		3,1
		26	тамбур	9,0		3,1
		27	коридор	6,4		3,1
		28	туалет	7,2		3,1
		29	техническое помещение	2,1		3,1
		30	кабинет	206,8		3,1
		31	электрощитовая	7,3		3,1
		32	гардеробная	5,5		3,1
		33	вестибюль	65,1		3,1
		34	лифтовой холл	80,7		3,1
			Итого по помещению	1395,7		
20	55-Н	1	тамбур	2,8		3,1
		2	тамбур	6,8		3,1
		3	тамбур	11,9		3,1
		4	гардеробная	12,7		3,1
		5	кабинет	192,2		3,1
		6	кабинет	20,4		3,1
		7	тамбур	7,6		3,1
		8	туалет	13,0		3,1
		9	кладовая	3,9		3,1
		10	коридор	6,1		3,1
		11	туалет	7,2		3,1
		12	техническое помещение	2,1		3,1
		13	кабинет	156,3		3,1

		14	электрощитовая	7,1		3,1
		15	комната отдыха	5,8		3,1
		16	коридор	169,2		3,1
		17	кабинет	30,4		3,1
		18	кабинет	89,4		3,1
		19	тамбур	10,8		3,1
		20	гардеробная	13,1		3,1
		21	кабинет	194,4		3,1
		22	кабинет	20,6		3,1
		23	тамбур	8,1		3,1
		24	тамбур	8,9		3,1
		25	туалет	12,8		3,1
		26	коридор	6,7		3,1
		27	туалет	7,2		3,1
		28	техническое помещение	2,1		3,1
		29	кабинет	208,2		3,1
		30	электрощитовая	7,1		3,1
		31	гардеробная	5,5		3,1
		32	вестибюль	65,2		3,1
		33	лифтовой холл	80,2		3,1
			Итого по помещению	1395,8		
21	56-Н	1	тамбур	2,8		3,1
		2	тамбур	6,5		3,1
		3	кабинет	74,3		3,1
		4	гардеробная	16,4		3,1
		5	совмещенный санузел	9,4		3,1
		6	кабинет	59,9		3,1
		7	совмещенный санузел	9,5		3,1
		8	тамбур	8,2		3,1
		9	кабинет	79,7	17,8	3,1
		10	комната отдыха	14,4		3,1
		11	туалет	13,2		3,1
		12	техническое помещение	2,1		3,1
		13	электрощитовая	4,6		3,1
		14	кабинет	71,1		3,1
		15	комната отдыха	8,6		3,1
		16	коридор	195,9		3,1
		17	лифтовой холл	111,8		3,1
		18	тамбур	10,9		3,1
		19	кабинет	61,9		3,1
		20	совмещенный санузел	8,8		3,1
		21	совмещенный санузел	8,9		3,1
		22	кабинет	91,9		3,1
		23	тамбур	7,3		3,1
		24	тамбур	10,2		3,1
		25	кабинет	74,2		3,1
		26	совмещенный санузел	10,4		3,1
		27	совмещенный санузел	8,4		3,1
		28	кабинет	61,3		3,1
		29	тамбур	8,9		3,1
		30	туалет	13,0		3,1
		31	тамбур	7,4		3,1
		32	кабинет	74,2		3,1
		33	туалет	7,2		3,1
		34	техническое помещение	2,1		3,1
		35	электрощитовая	4,6		3,1
		36	совмещенный санузел	8,6		3,1

		37	кабинет	91,1		3,1
		38	тамбур	12,8		3,1
		39	вестибюль	65,7		3,1
			Итого по помещению	1338,2	17,8	
тех. эт.	57-Н	1	техническое помещение	15,4		4,38
		2	тамбур	7,4		4,38
		3	тамбур	6,5		4,38
		4	машинное отделение	25,1		4,38
		5	коридор	21,9	99,7	4,38
		6	помещение головной станции	14,3		4,38
		7	венткамера	85,3		4,38
		8	машинное отделение	22,5		4,38
		9	венткамера	40,9		4,38
		10	антресоль	73,6		4,38
		11	подсобное помещение	60,8		4,38
		12	венткамера	43,8		4,38
		13	венткамера	37,5		4,38
		14	теплоцентр	36,8		4,38
		15	машинное отделение	22,5		4,38
		16	венткамера	127,9		4,38
		17	венткамера	343,0		4,38
			Итого по помещению	985,2	99,7	
мез.-над.	58-Н	1	тамбур	26,5		6,23
		2	котельная	113,1		6,23
		3	тамбур	22,6		6,23
		4	подсобное помещение	6,7		6,23
		5	техническое помещение инженерных	41,0		6,23
			Итого по помещению	209,9		
			Итого по нежилым помещениям	49673,1	465,8	

Места общего пользования

Этаж	№ помещения	№ части помещения по плану	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м.	Высота, м
1		1	тамбур	14,8		4,6
		2	лестница	31,0		4,6
		3	коридор	62,1		4,6
		4	лестница	31,4		4,6
		5	коридор	42,6		4,6
		6	тамбур	8,6		4,6
		7	лестница	33,7		4,6
		8	лестница	34,6		4,6
		9	тамбур	8,4		4,6
		10	коридор	19,2		4,6
		11	лестница	29,0		4,6
		12	лестница	28,9		4,6

		13	коридор	79,3		4,6
		14	коридор	36,6		4,6
		15	лестница	31,4		4,6
		16	коридор	6,5		4,6
		17	холл	588,3		4,6
		18	тамбур	36,4		4,6
		19	коридор	41,8		4,6
		20	тамбур	8,1		4,6
		21	лестница	29,9		4,6
		22	тамбур	4,7		4,6
		23	тамбур	4,5		4,6
		24	коридор	27,3		4,6
		25	лестница	29,1		4,6
2		26	лестница	13,0		3,1
2		27	лестница	15,9		3,1
2		28	лестница	17,2		3,1
2		29	лестница	17,8		3,1
2		30	лестница	14,7		3,1
2		31	лестница	14,7		3,1
2		32	лестница	21,6		3,1
2		33	лестница	15,2		3,1
2		34	лестница	14,8		3,1
3		35	лестница	13,0		3,1
3		36	лестница	15,9		3,1
3		37	лестница	14,7		3,1
3		38	лестница	17,2		3,1
3		39	лестница	17,8		3,1
3		40	лестница	14,7		3,1
3		41	лестница	21,6		3,1
3		42	лестница	15,2		3,1
3		43	лестница	14,8		3,1
4		44	лестница	13,0		3,1
4		45	лестница	15,9		3,1
4		46	лестница	14,7		3,1
4		47	лестница	17,2		3,1
4		48	лестница	17,8		3,1
4		49	лестница	14,7		3,1
4		50	лестница	21,6		3,1
4		51	лестница	15,2		3,1
4		52	лестница	14,8		3,1
5		53	лестница	13,0		3,06
5		54	лестница	14,7		3,06
5		55	лестница	17,2		3,06
5		56	лестница	17,8		3,06
5		57	лестница	14,7		3,06
5		58	лестница	21,6		3,06
5		59	лестница	15,2		3,06
6		60	лестница	13,0		3,1
6		61	лестница	14,7		3,1
6		62	лестница	17,2		3,1
6		63	лестница	14,7		3,1
7		64	лестница	14,7		3,1
7		65	лестница	17,2		3,1
7		66	лестница	14,7		3,1
8		67	лестница	14,7		3,1
8		68	лестница	17,2		3,1
8		69	лестница	14,7		3,1
9		70	лестница	14,7		3,1
9		71	лестница	17,2		3,1

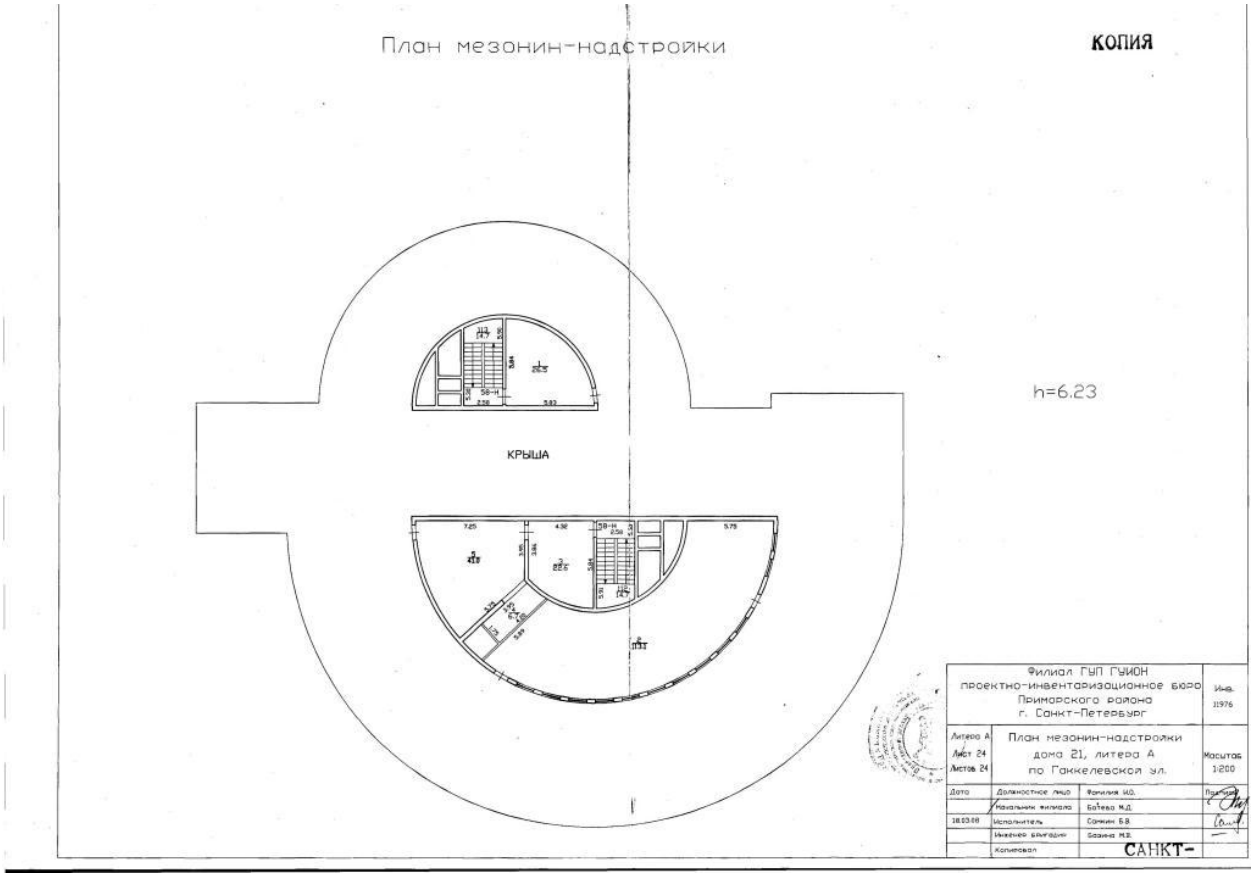
9		72	лестница	14,7		3,1
10		73	лестница	14,7		3,1
10		74	лестница	17,2		3,1
10		75	лестница	14,7		3,1
11		76	лестница	14,7		3,1
11		77	лестница	17,2		3,1
11		78	лестница	14,7		3,1
12		79	лестница	14,7		3,1
12		80	лестница	17,2		3,1
12		81	лестница	14,7		3,1
13		82	лестница	14,7		3,1
13		83	лестница	17,2		3,1
13		84	лестница	14,7		3,1
14		85	лестница	14,7		3,1
14		86	лестница	17,2		3,1
14		87	лестница	14,7		3,1
15		88	лестница	14,7		3,1
15		89	лестница	17,2		3,1
15		90	лестница	14,7		3,1
16		91	лестница	14,7		3,1
16		92	лестница	17,2		3,1
16		93	лестница	14,7		3,1
17		94	лестница	14,7		3,1
17		95	лестница	17,2		3,1
17		96	лестница	14,7		3,1
18		97	лестница	14,7		3,1
18		98	лестница	17,2		3,1
18		99	лестница	14,7		3,1
19		100	лестница	14,7		3,1
19		101	лестница	17,2		3,1
19		102	лестница	14,7		3,1
20		103	лестница	14,7		3,1
20		104	лестница	17,2		3,1
20		105	лестница	14,7		3,1
21		106	лестница	14,7		3,1
21		107	лестница	17,2		3,1
21		108	лестница	14,7		3,1
тех. эт.		109	лестница	14,7		4,38
тех. эт.		110	лестница	17,2		4,38
тех. эт.		111	лестница	14,7		4,38
мез.-над.		112	лестница	14,7		6,23
мез.-над.		113	лестница	14,7		6,23
			Итого по помещению	2651,7		
			Итого по лестницам	2651,7		

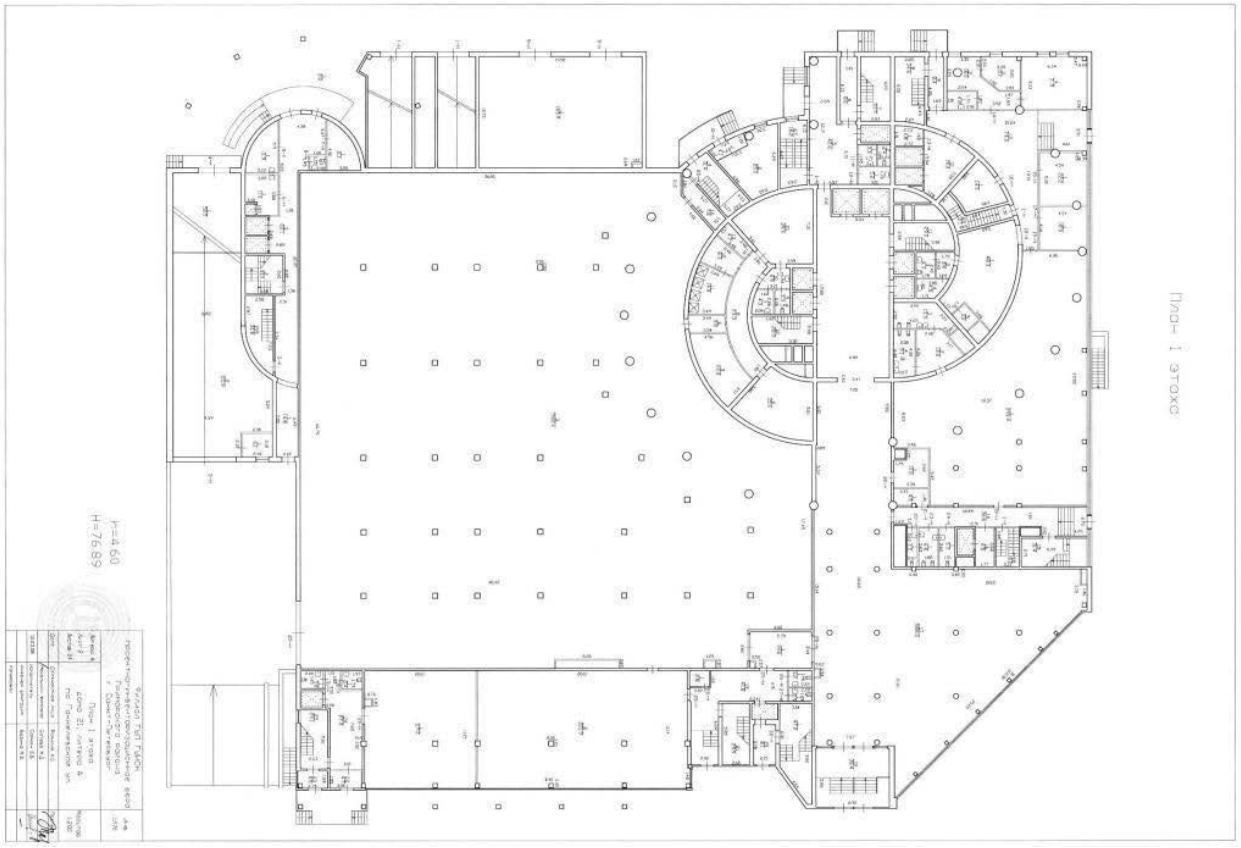
Начальник филиала ГУП 'ГУИОН'
ПИБ Приморского района — Ботева М.Д.

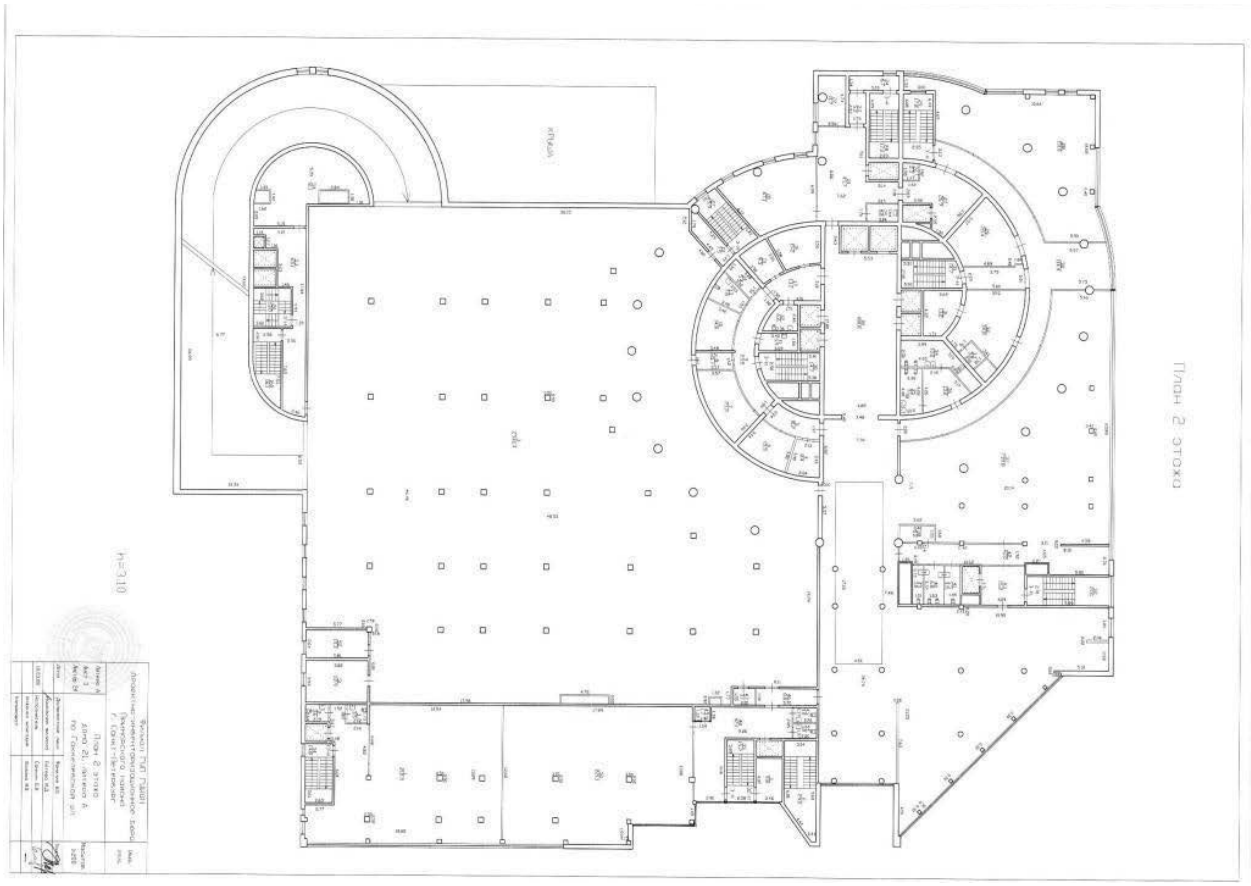
Проверил — Базина М.В.

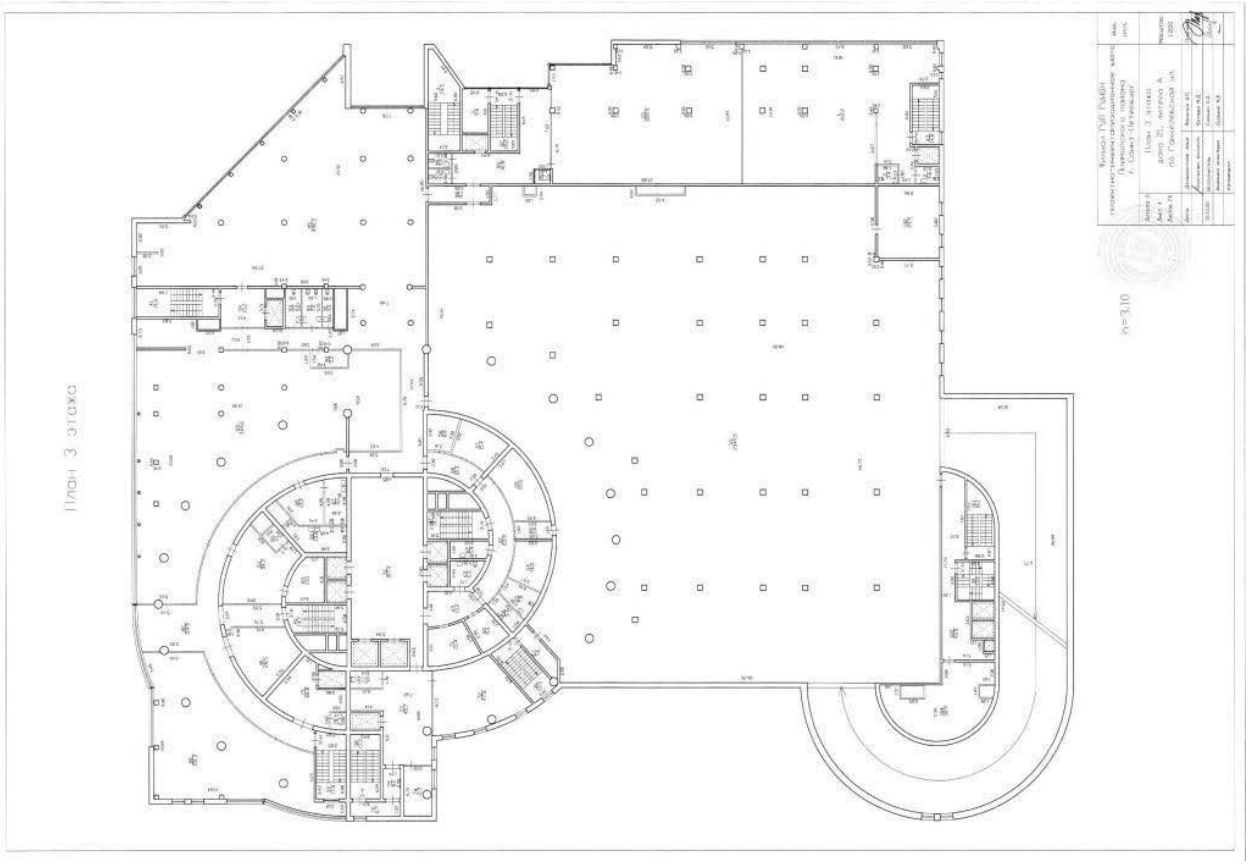
Исполнитель — Самкин Б.В.

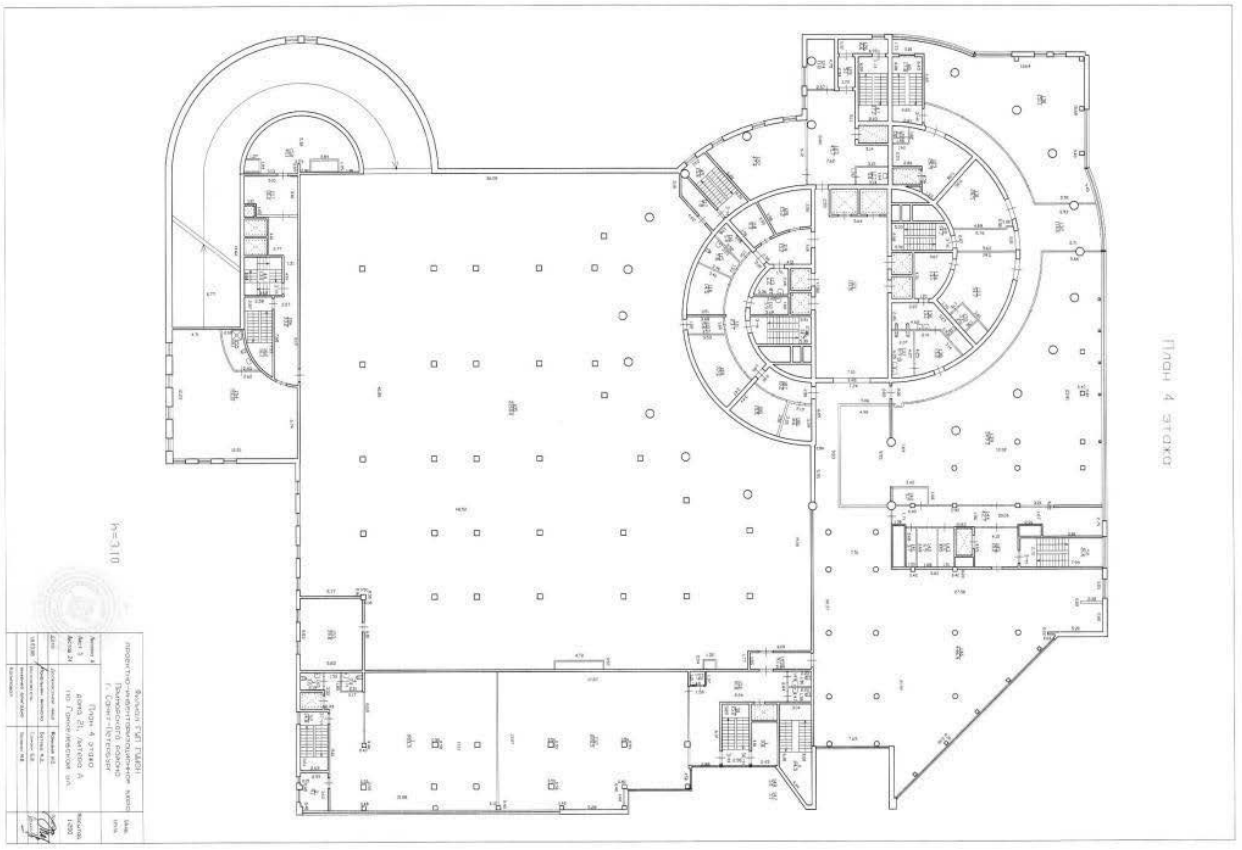
25.06.2008

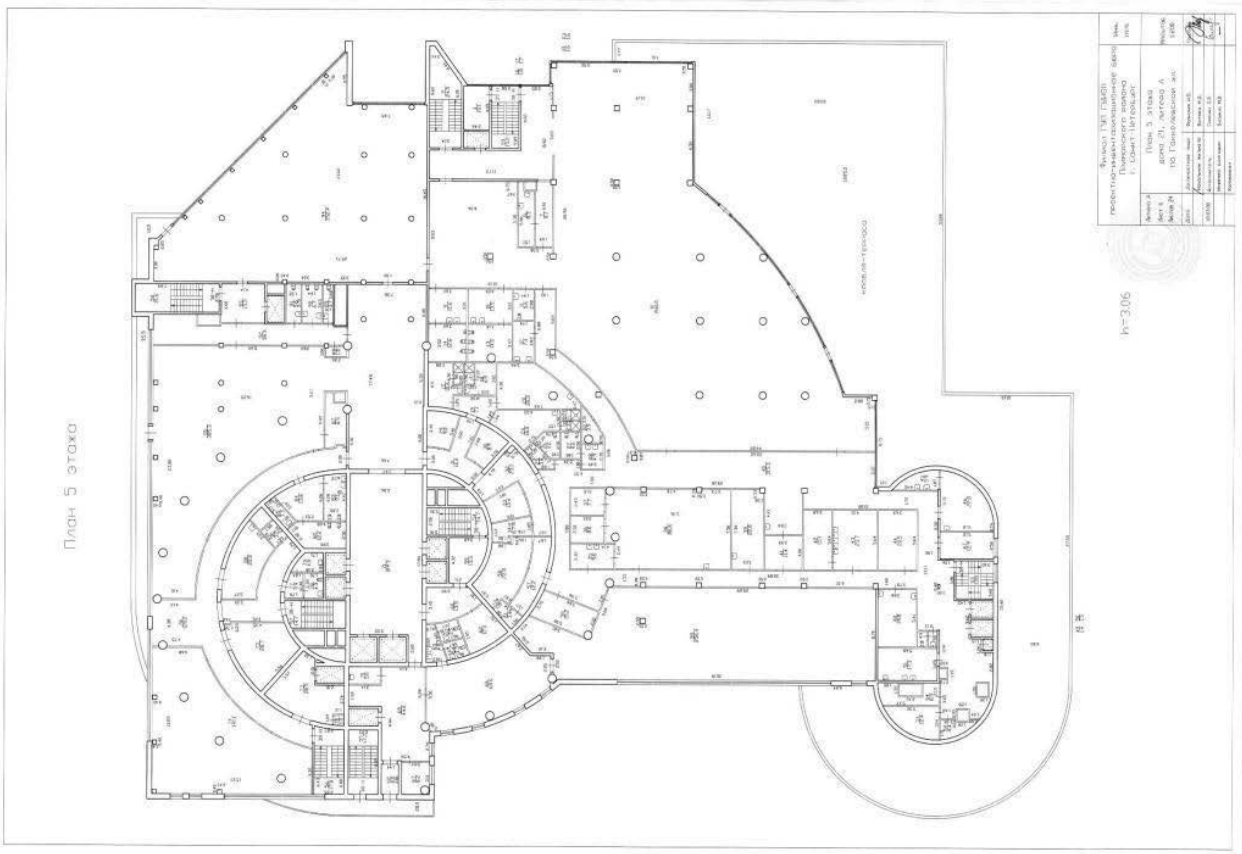

План мезонин-надстройки
КОПИЯ
h=6.23
КРЫША
Филиал ГУП ГУИОН
проектно-инвентаризационное бюро
Приморского района
г. Санкт-Петербург
Инв.
11976
Литера А
Лист 24
Листов 24
План мезонин-надстройки
дома 21, литера А
по Гаккелевской ул.
Масштаб
1:200
Дата
Должностное лицо
Фамилия И.О.
Подпись
Начальник филиала
Батева М.Д.
18.03.08
Исполнитель
Санкин Б.В.
Инженер бригадир
Базина М.В.
Копировал
САНКТ-

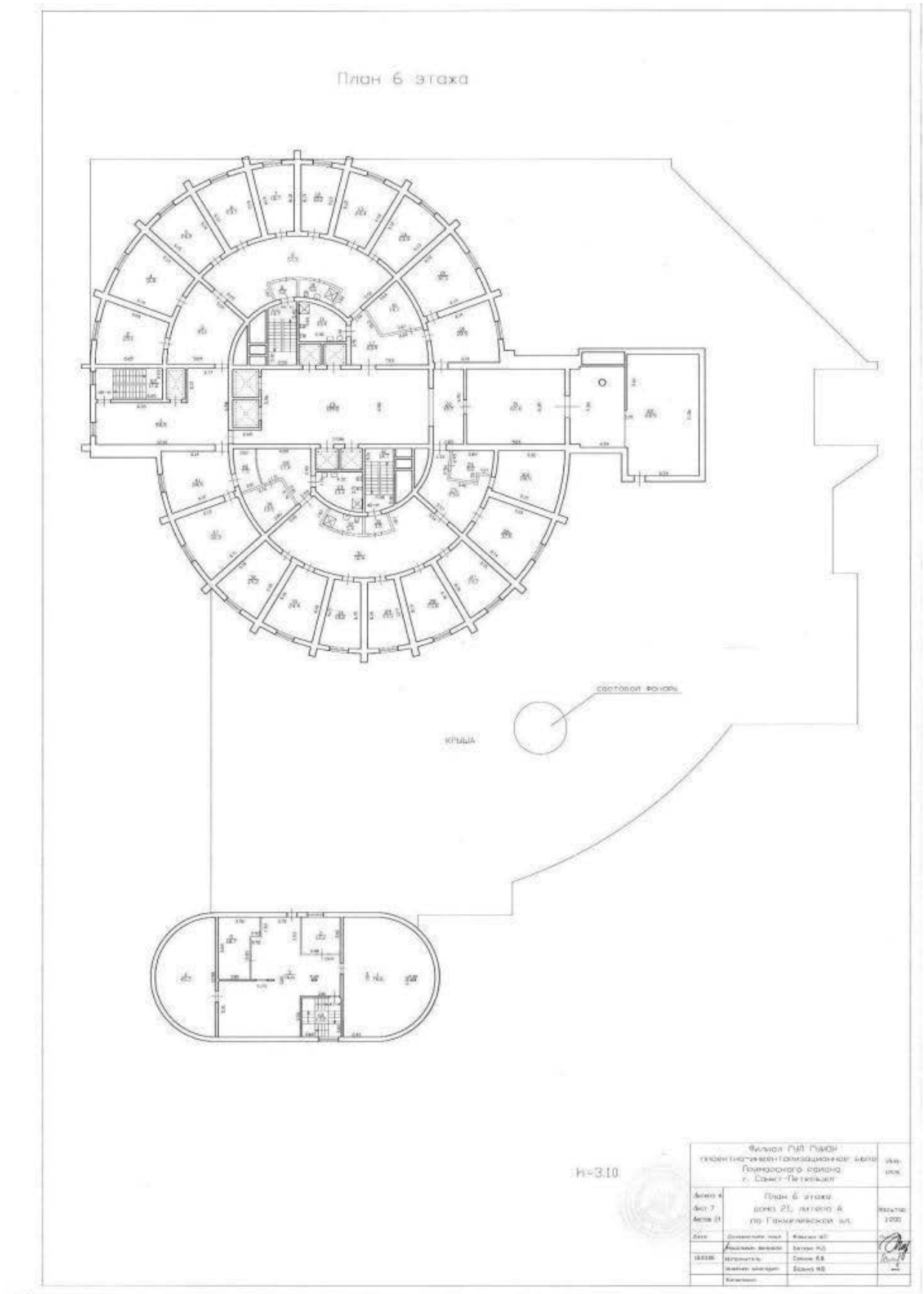

План I этаха
H=4.60
H=76.89

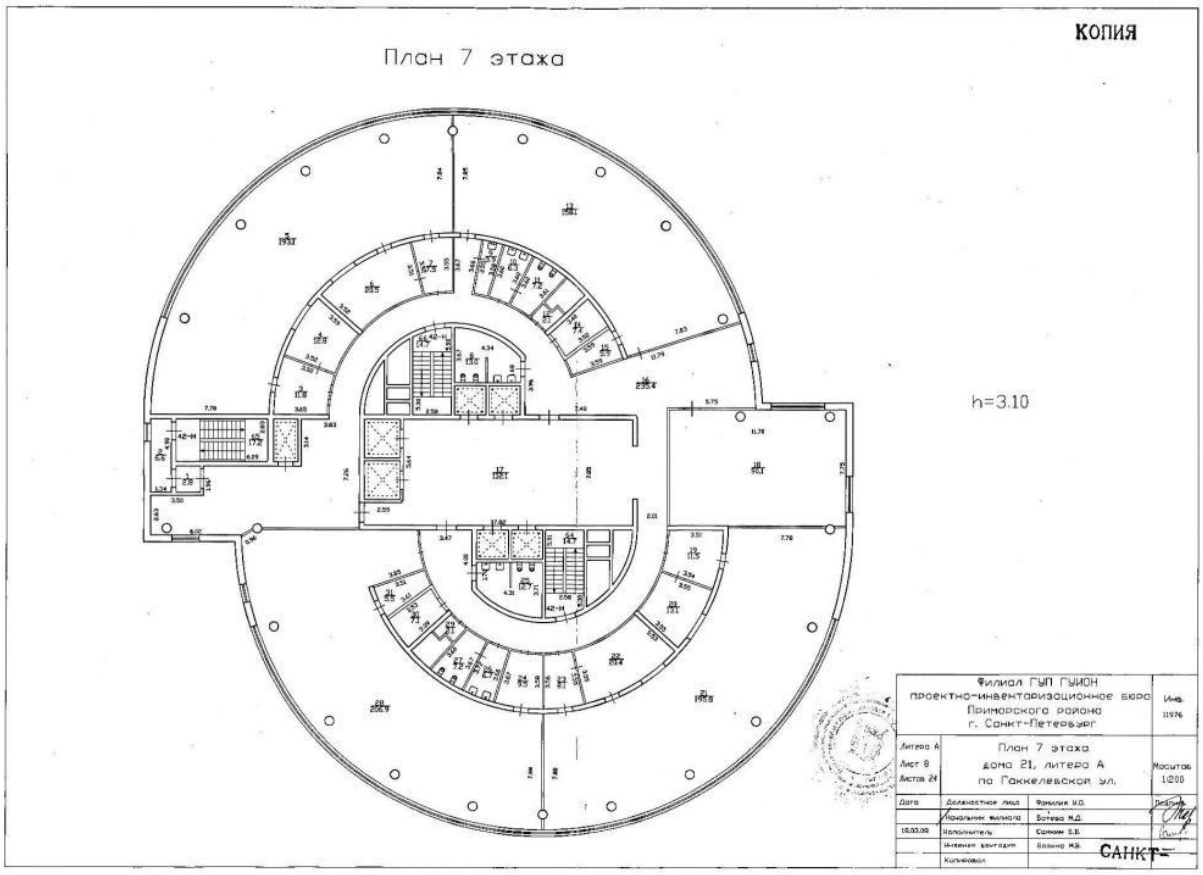


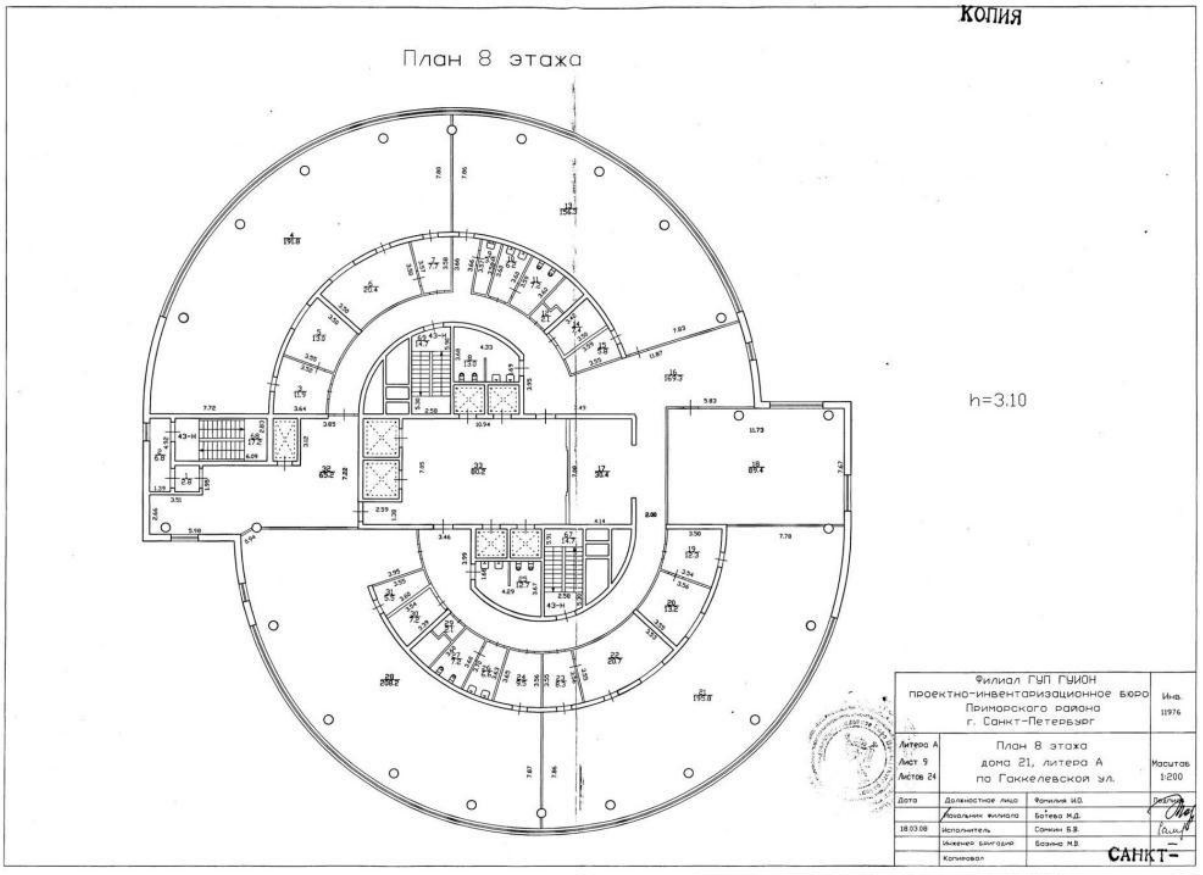


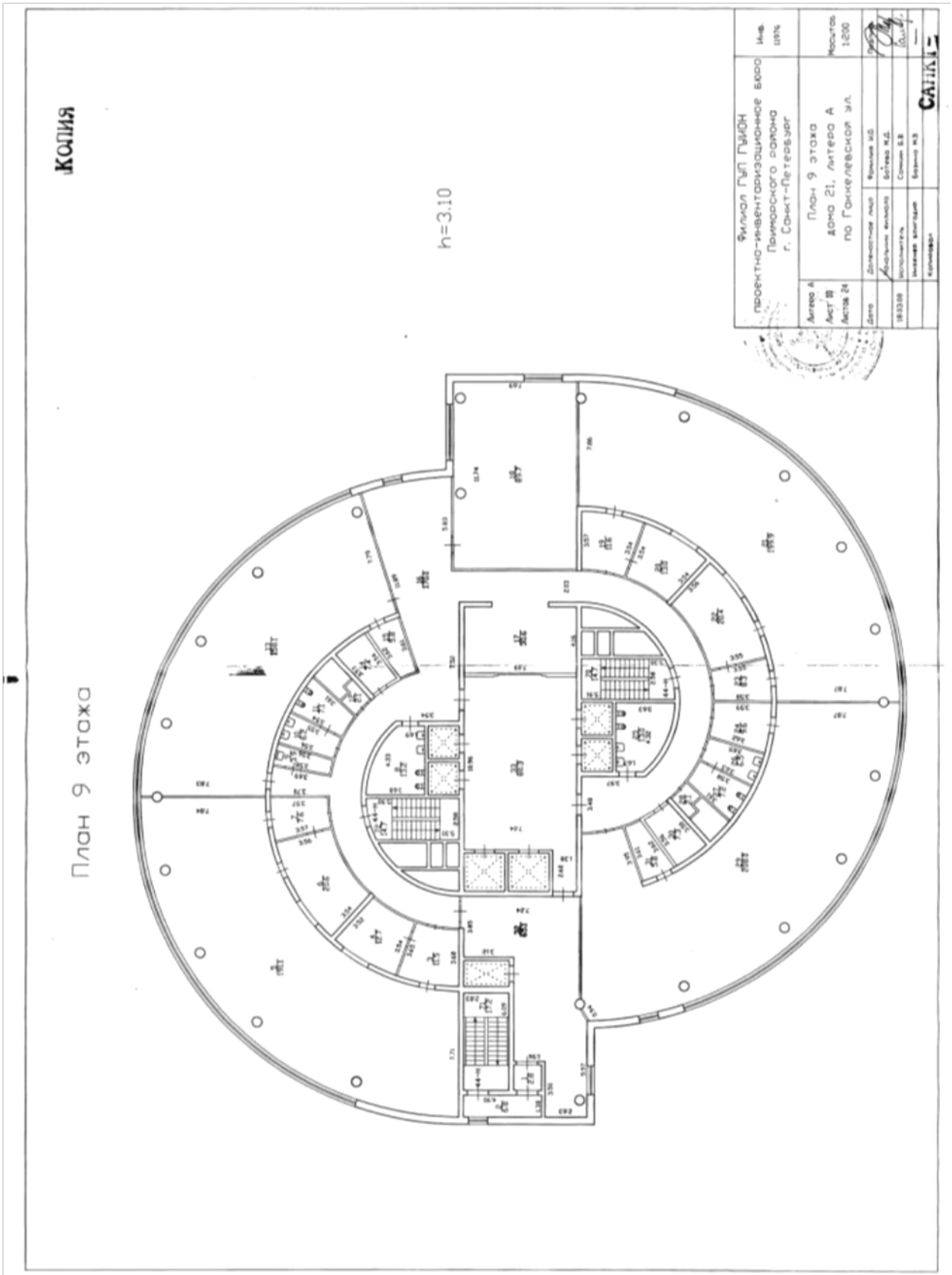





План 6 этажа
световой фонарь
КРЫША
Н=3.10

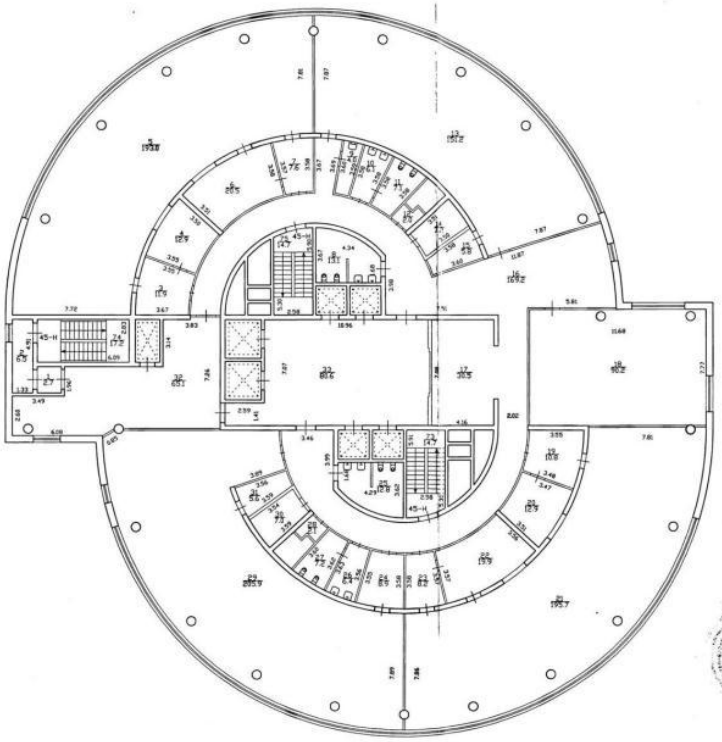

КОПИЯ
План 7 этажа
h=3.10
Филиал ГУП ГУИОН
проектно-инвентаризационное бюро
Приморского района
г. Санкт-Петербург
Инв.
11976
Литера А
Лист 8
Листов 24
План 7 этажа
дома 21, литера А
по Гаккелевской ул.
Масштаб
1:200
Дата
Должностное лицо
Фамилия И.О.
Подпись
Начальник филиала
Батева М.Д.
18.03.08
Исполнитель
Самкин Б.В.
Инженер бригадир
Базина М.В.
Копировал
САНКТ-


КОПИЯ
План 8 этажа
h=3.10
Филиал ГУП ГУИОН
проектно-инвентаризационное бюро
Приморского района
г. Санкт-Петербург
Инв.
11976
Литера А
Лист 9
Листов 24
План 8 этажа
дома 21, литера А
по Гаккелевской ул.
Масштаб
1:200
Дата
Должностное лицо
Фамилия И.О.
Подпись
Начальник филиала
Батева М.Д.
18.03.08
Исполнитель
Самкин Б.В.
Инженер бригадир
Базина М.В.
Копировал
САНКТ-


КОПИЯ
h=3.10
План 9 этажа
Филиал ГУП ГУИОН
проектно-инвентаризационное бюро
Приморского района
г. Санкт-Петербург
План 9 этажа
дома 21, литера А
по Гаккелевской ул.
Масштаб
1:200
САНКТ

Копия

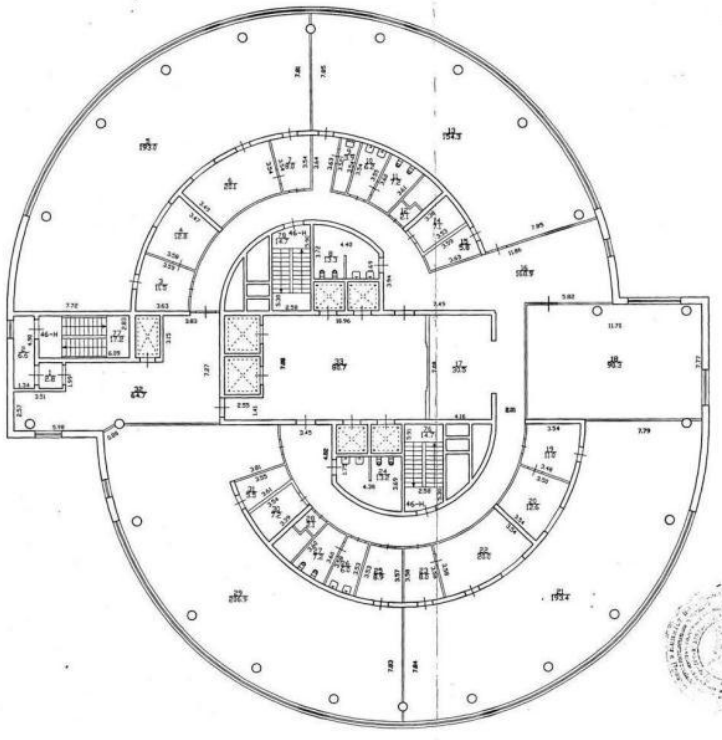
План 10 этажа



h=3.10

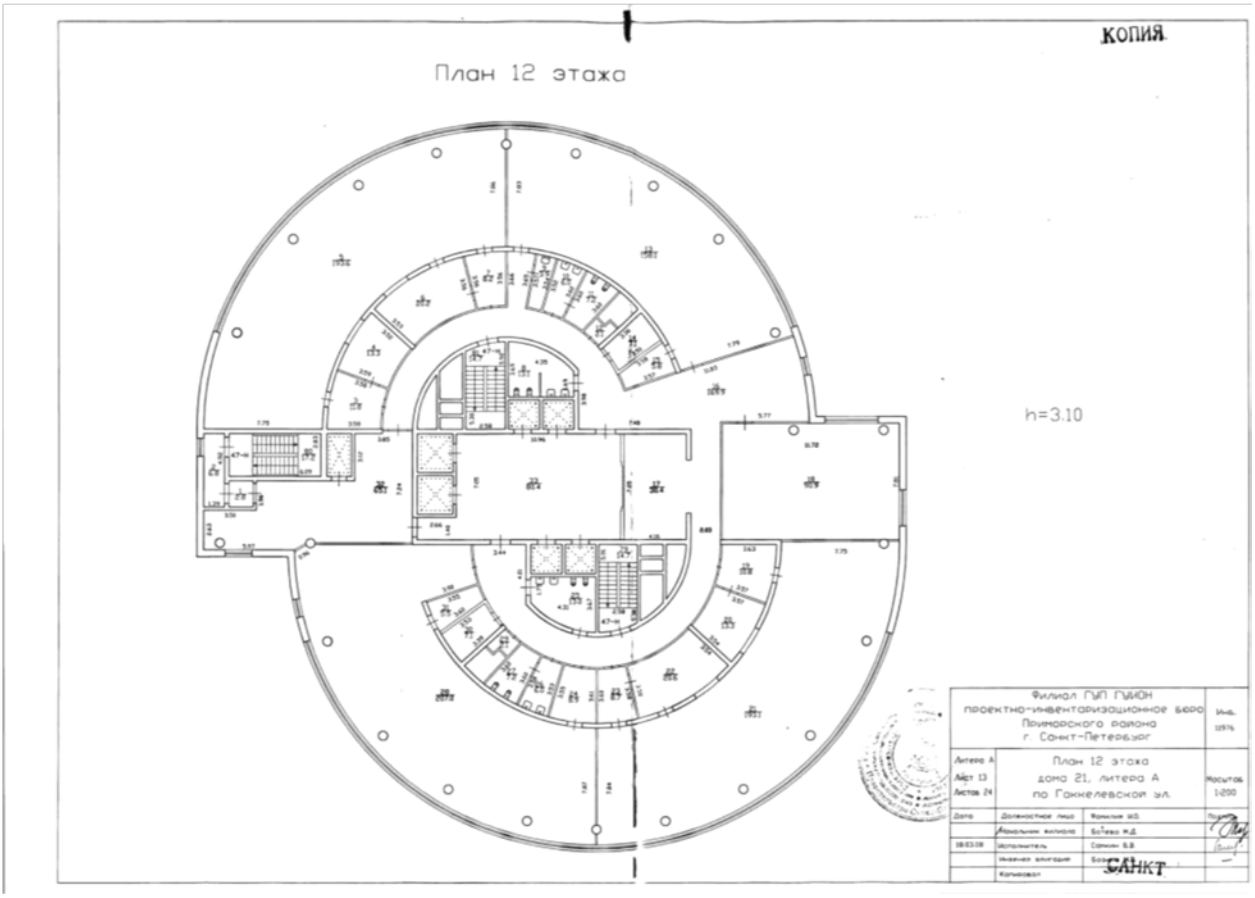
Филиал ГУП ГУИОН проектно-инвентаризационное бюро Приморского района г. Санкт-Петербург			Инв. 11976
Литера А Лист 11 Листов 24	План 10 этажа дома 21, литера А по Гаккелевской ул.		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
	Начальник филиала	Ботева Н.Д.	
18.03.08	Исполнитель	Сапкин Б.В.	
	Инженер-геодезист	Базина Н.В.	
	Копировал		

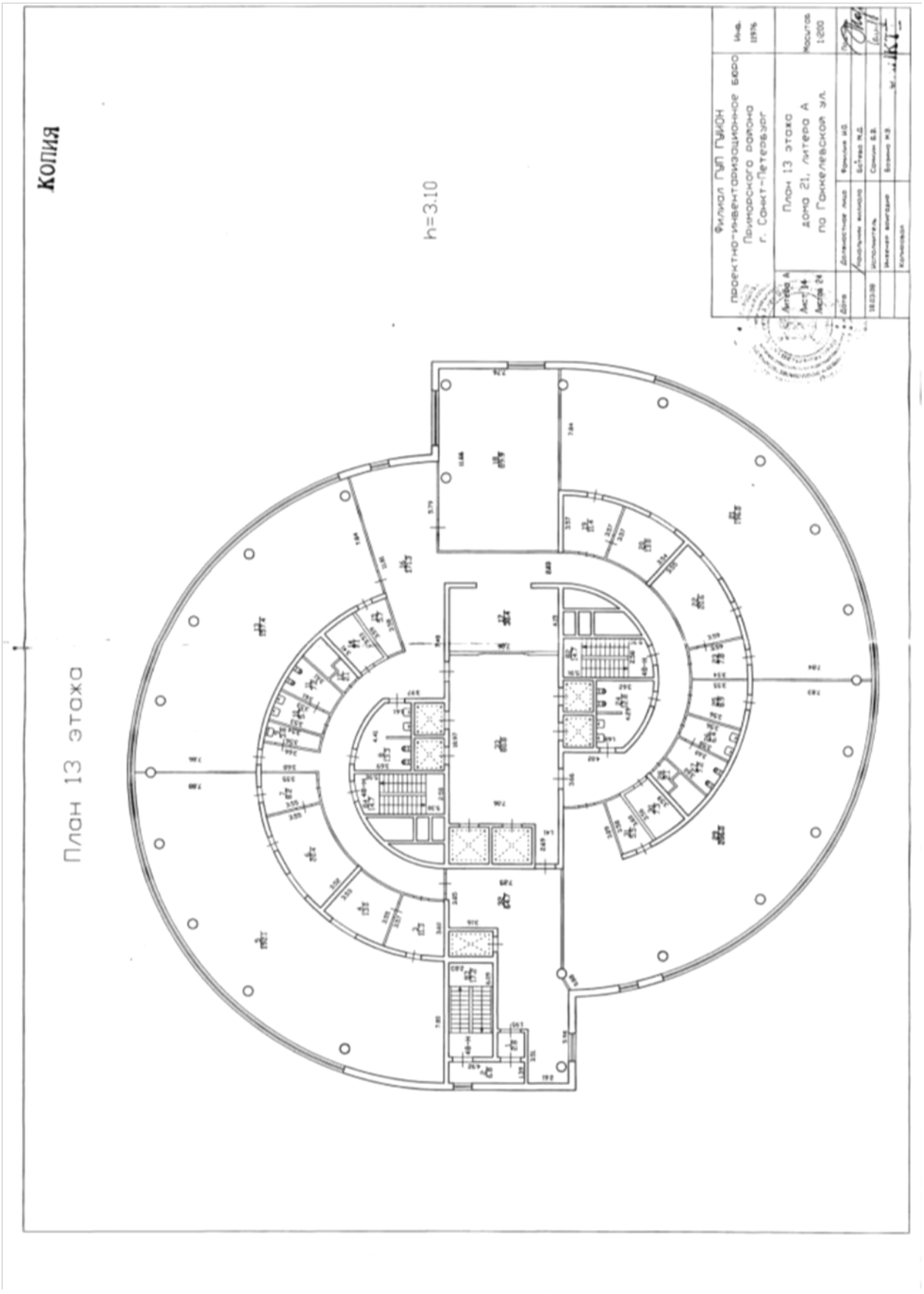
План 11 этажа

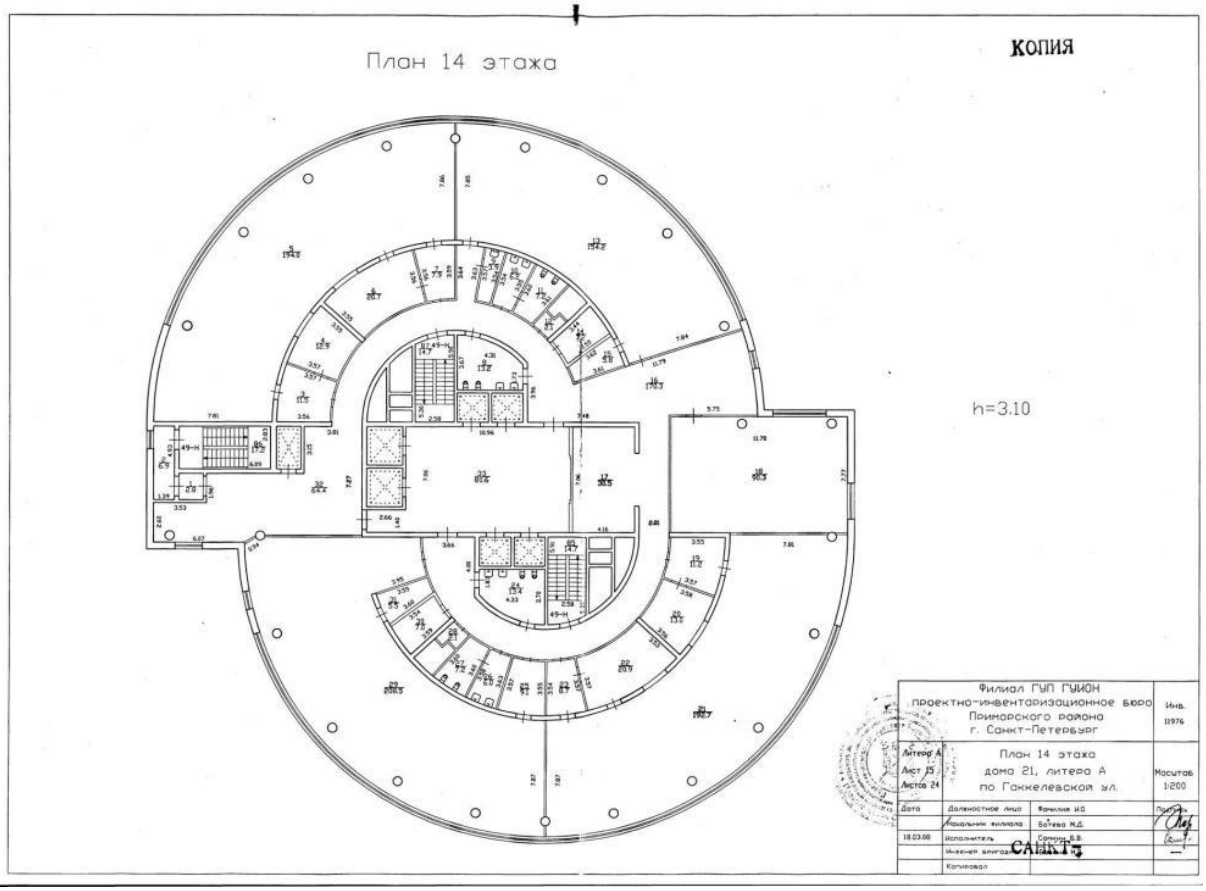


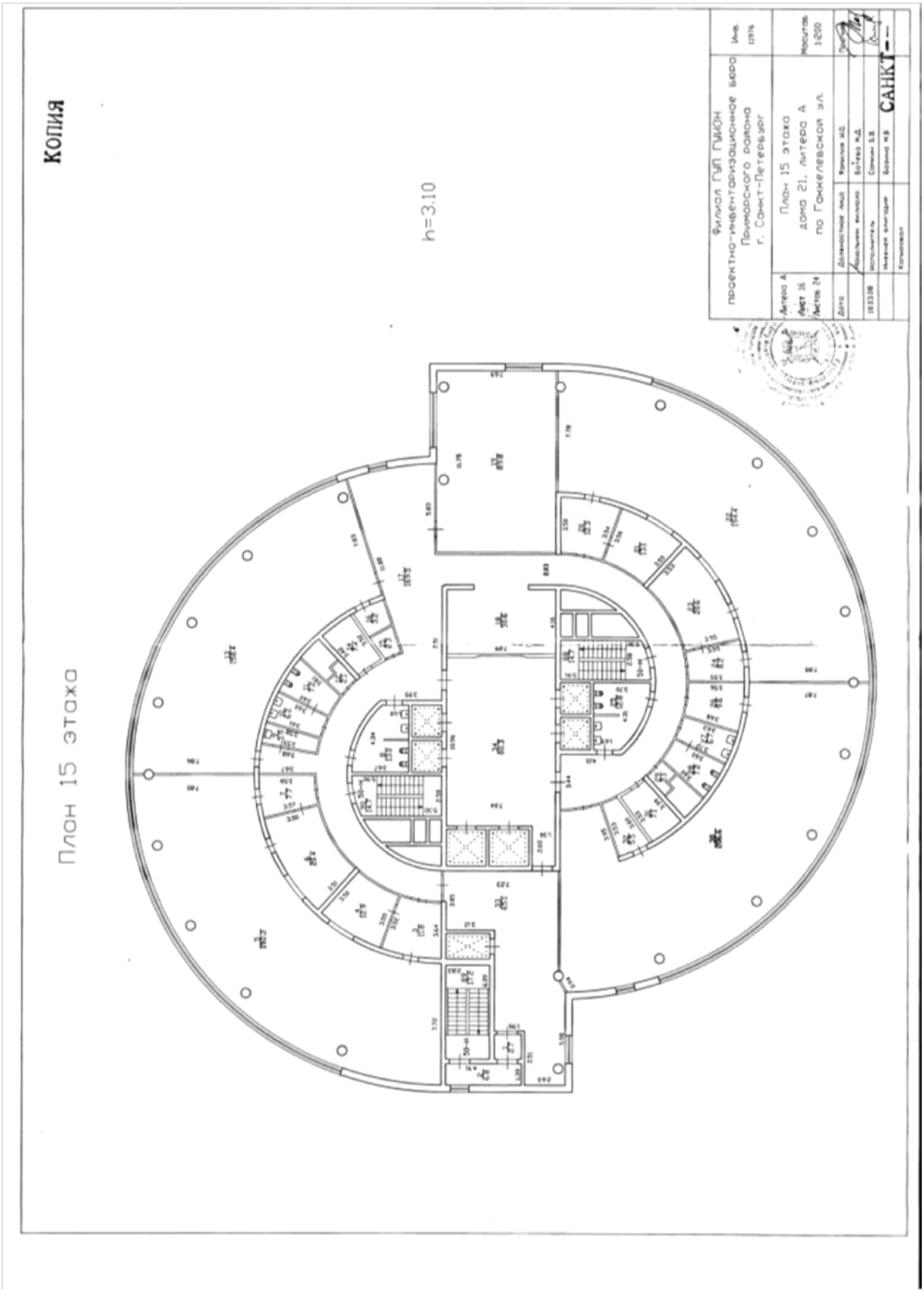
h=3.10

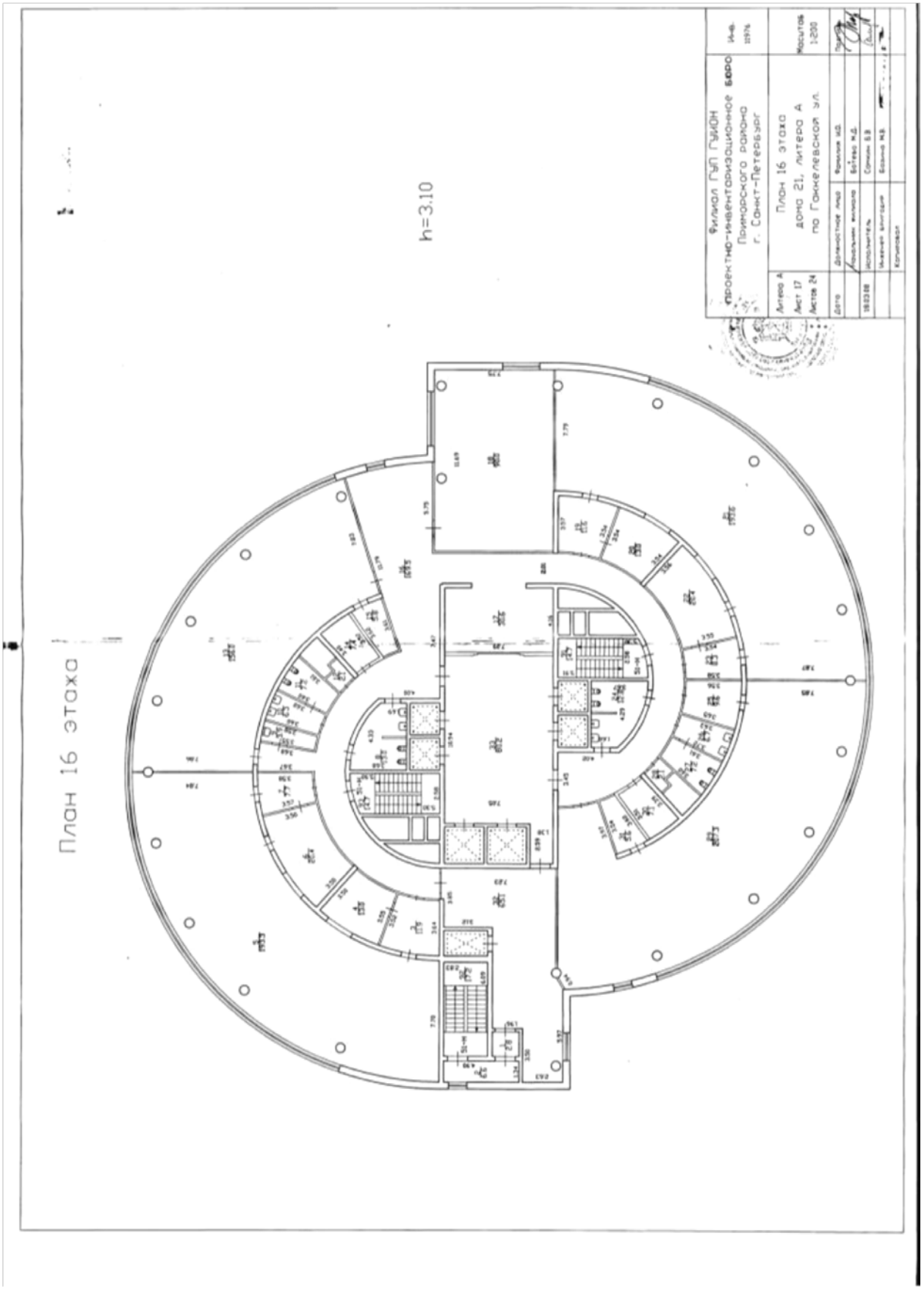
Филиал ГУП ГУИОН проектно-инвентаризационное бюро Приморского района г. Санкт-Петербург			Инв. 11976
Литера А Лист 12 Листов 24	План 11 этажа дома 21, литера А по Гаккелевской ул.		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
	Начальник филиала	Ботева Н.Д.	
18.03.08	Исполнитель	Сапкин Б.В.	
	Инженер-геодезист	Базина Н.В.	
	Копировал		

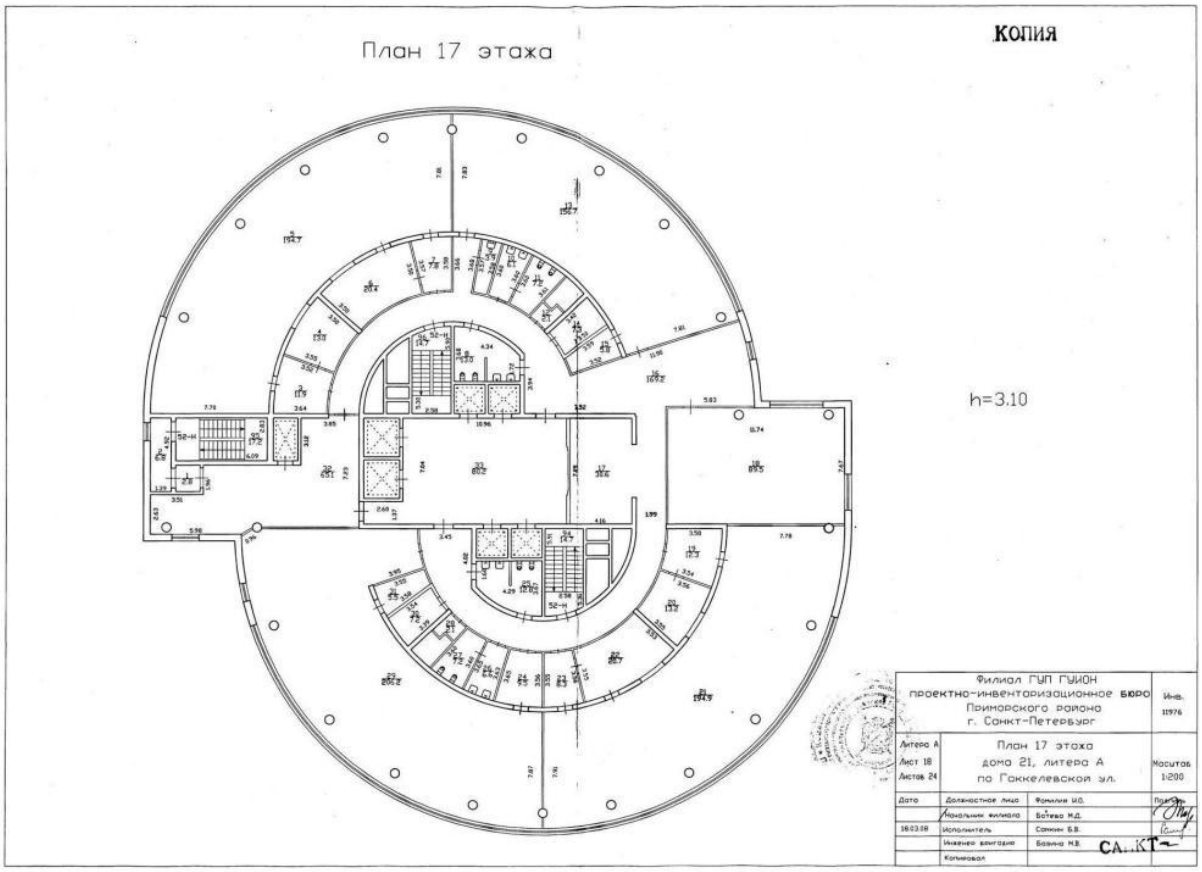

КОПИЯ
План 12 этажа
h=3.10
Филиал ГУП ПИИОН
проектно-инвентаризационное бюро
Приморского района
г. Санкт-Петербург
План 12 этажа
дома 21, литера А
по Гаккелевской ул.
САНКТ

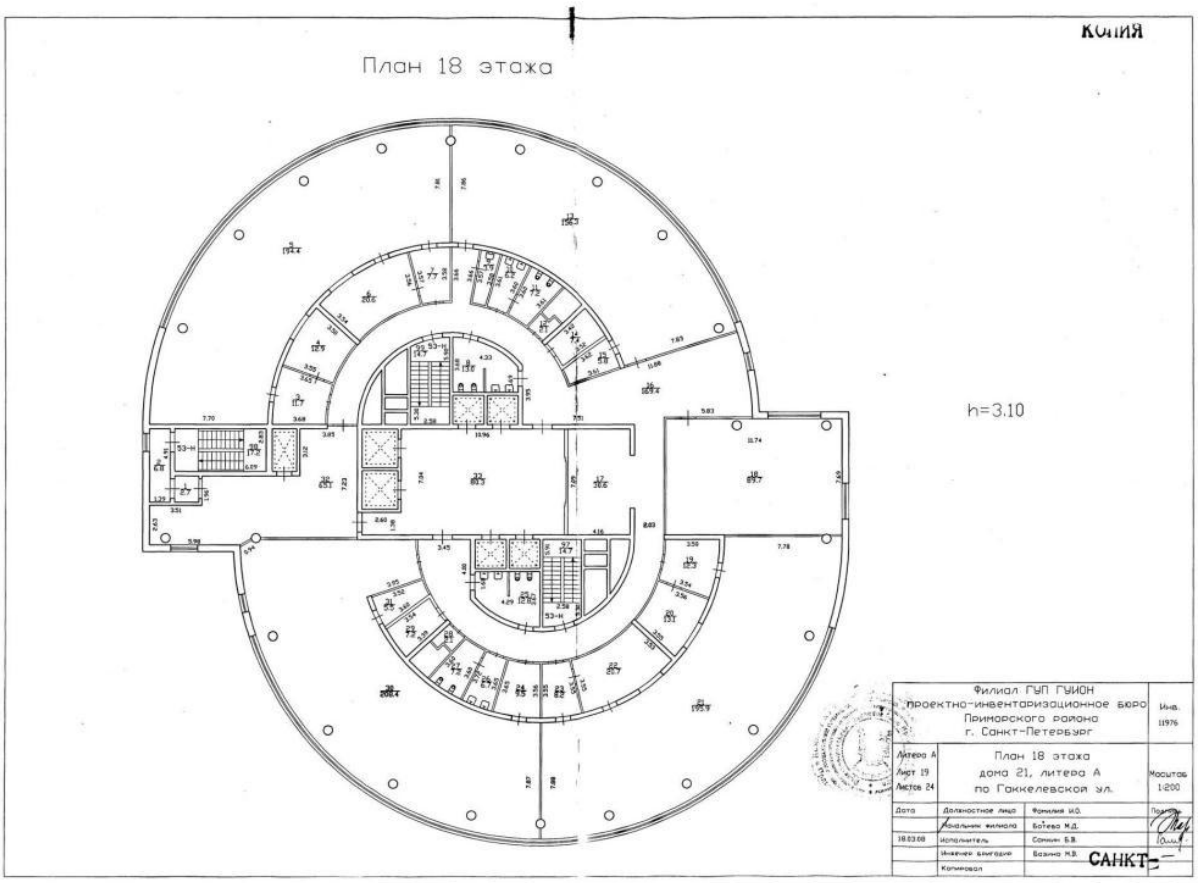

Копия
h=3.10
План 13 этажа
Филиал ГУП ГУИОН
проектно-инвентаризационное бюро
Приморского района
г. Санкт-Петербург
План 13 этажа
дома 21, литера А
по Гаккелевской ул.
Масштаб
1:200

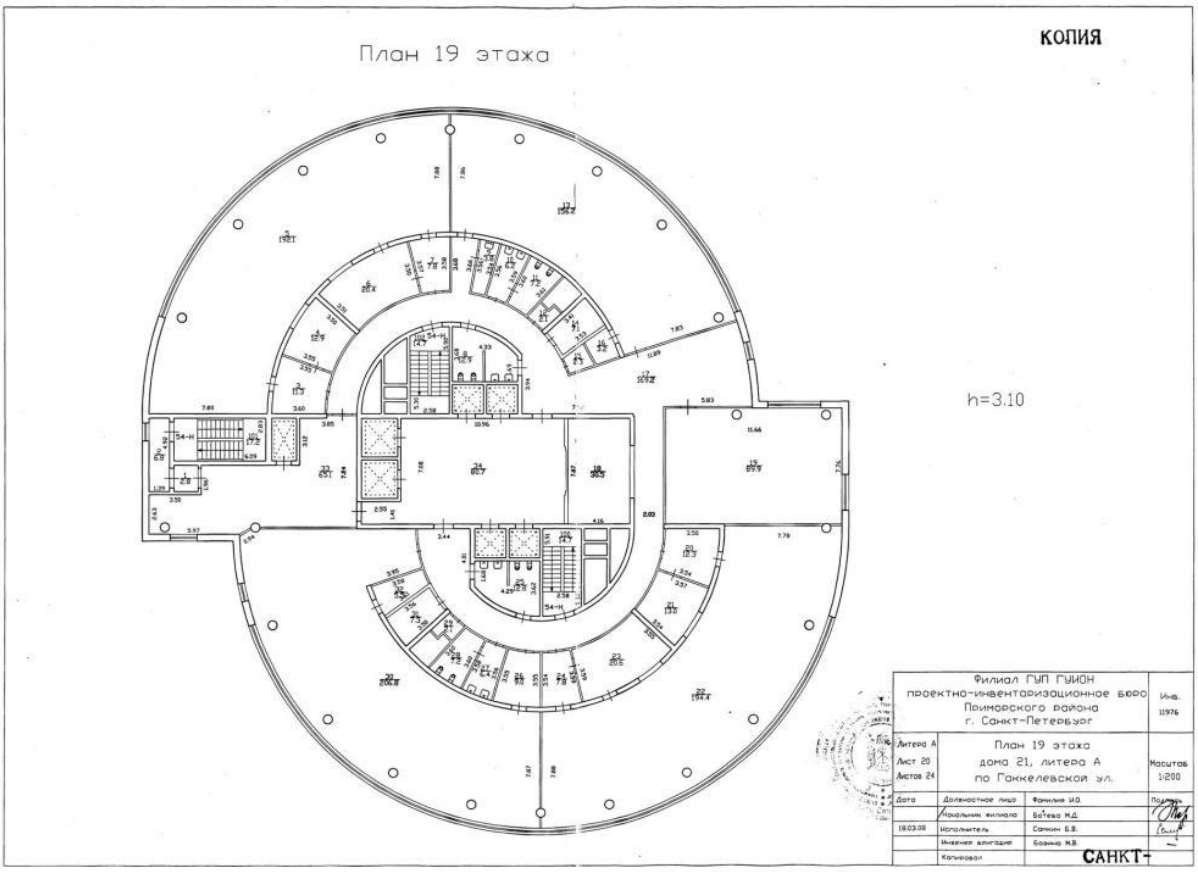

План 14 этажа
КОПИЯ
h=3.10
Филиал ГУП ГУИОН
проектно-инвентаризационное бюро
Приморского района
г. Санкт-Петербург
Инв.
11976
Литера А
Лист 15
Листов 24
План 14 этажа
дома 21, литера А
по Гаккелевской ул.
Масштаб
1:200
Дата
Должностное лицо
Фамилия И.О.
Подпись
Начальник филиала
Батева М.Д.
18.03.08
Исполнитель
Сапкин В.В.
Инженер бригады
САНКТ
Копировал

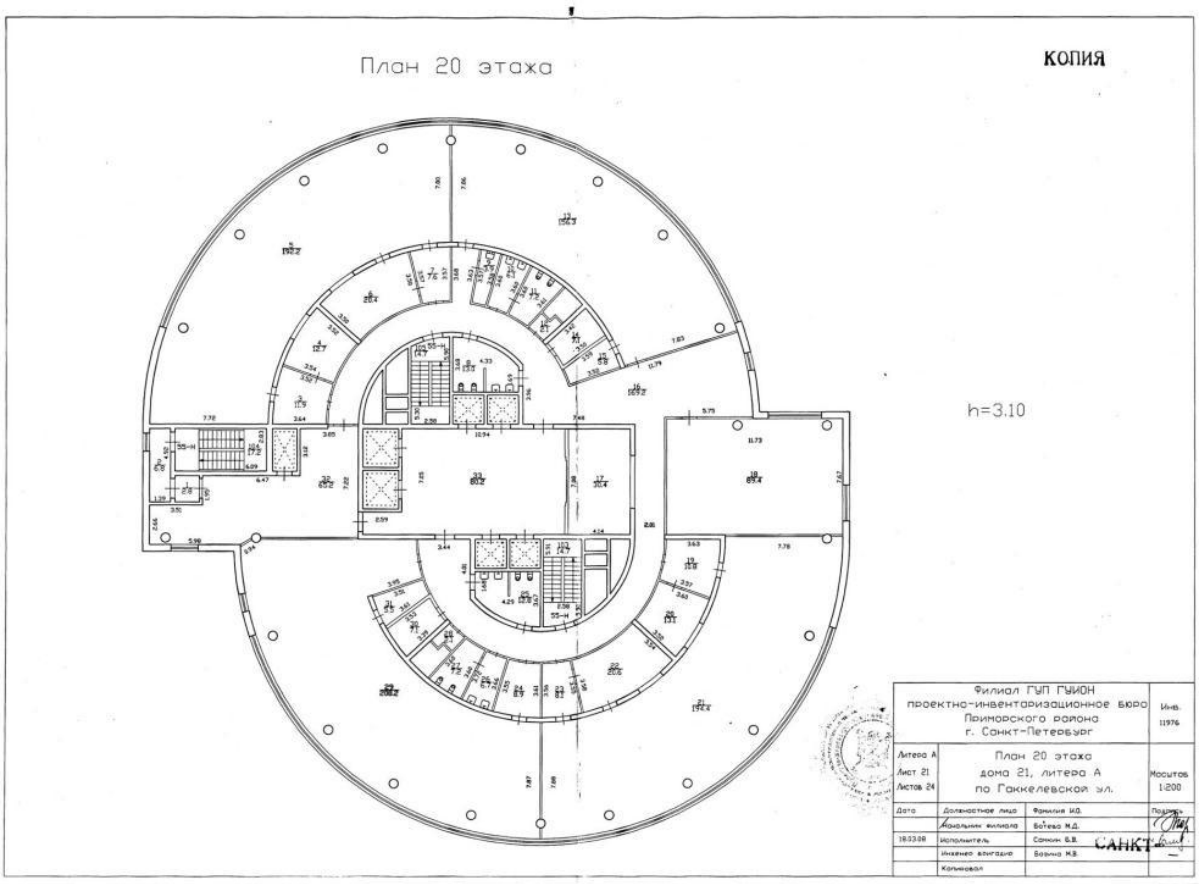

КОПИЯ
h=3.10
Филиал ГУП ГУИОН
проектно-инвентаризационное бюро
Приморского района
г. Санкт-Петербург
План 15 этажа
дома 21, литера А
по Гаккелевской ул.
Масштаб
1:200
САНКТ-
План 15 этажа

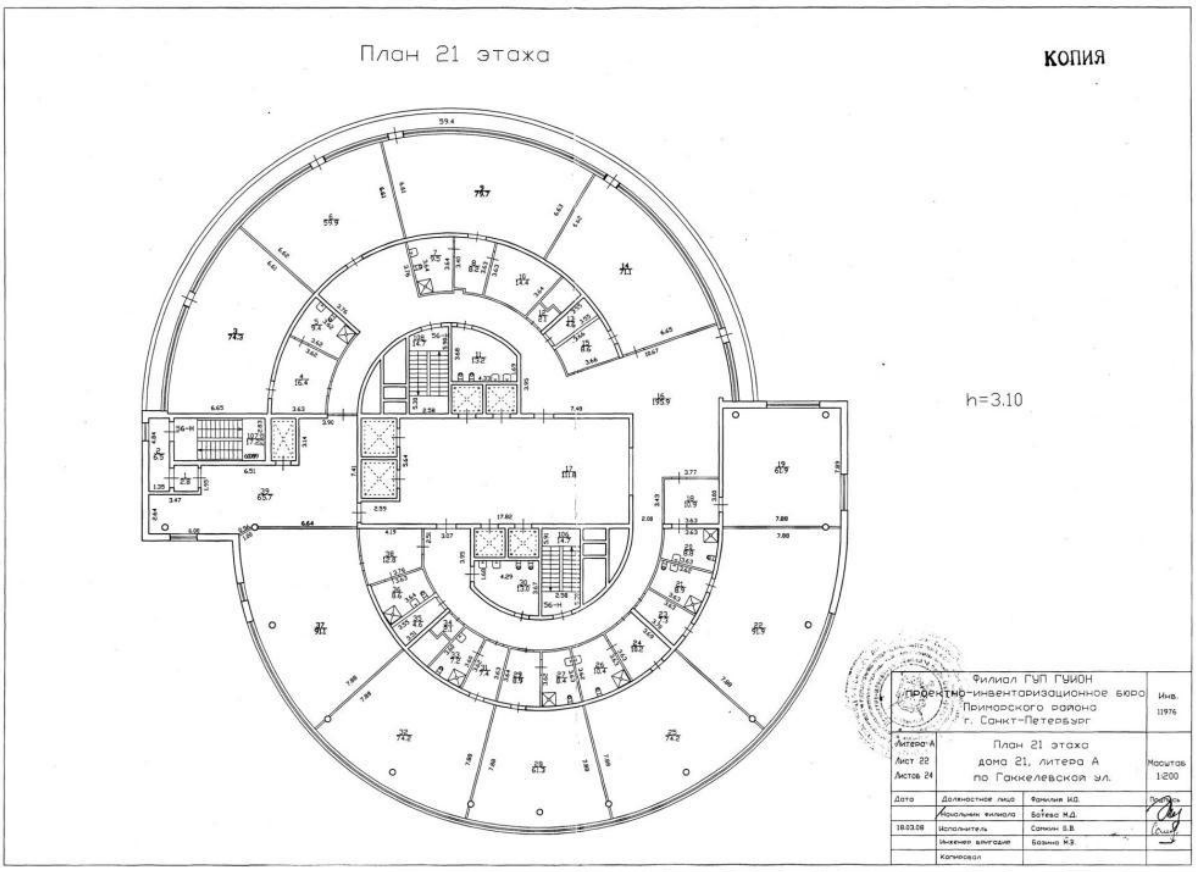

h=3.10
План 16 этажа
Филиал ГУП ГУИОН
проектно-изыскательское
Приморского района
г. Санкт-Петербург
План 16 этажа
дома 21, литера А
по Гаккелевской ул.
Масштаб 1:200

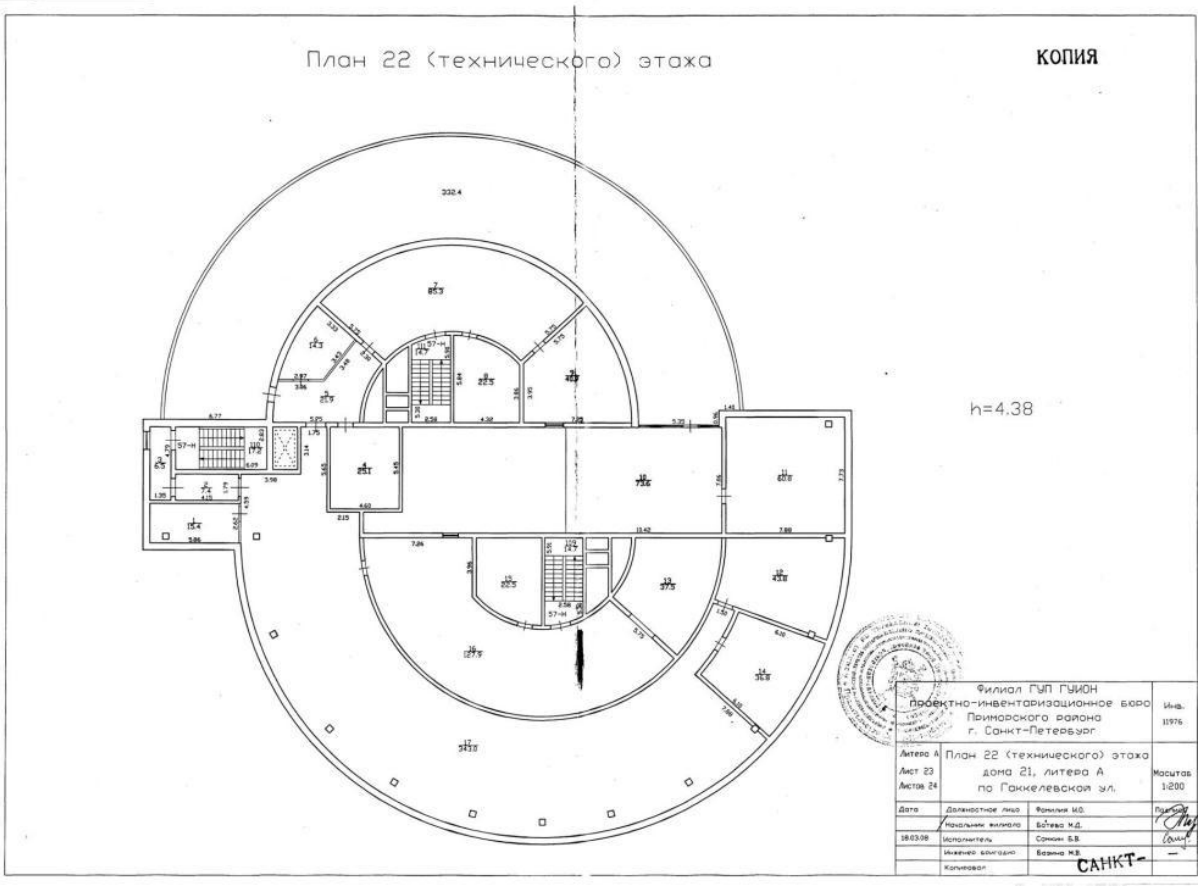

КОПИЯ
План 17 этажа
h=3.10
Филиал ГУП ГУИОН
проектно-инвентаризационное бюро
Приморского района
г. Санкт-Петербург
Инв. 11976
Литера А
Лист 18
Листов 24
План 17 этажа
дома 21, литера А
по Гаккелевской ул.
Масштаб 1:200
Дата
Должностное лицо
Фамилия И.О.
Подпись
Начальник филиала
Батева М.Д.
18.03.08
Исполнитель
Санкин Б.В.
Инженер бригадир
Базина М.В.
Копировал
САНКТ

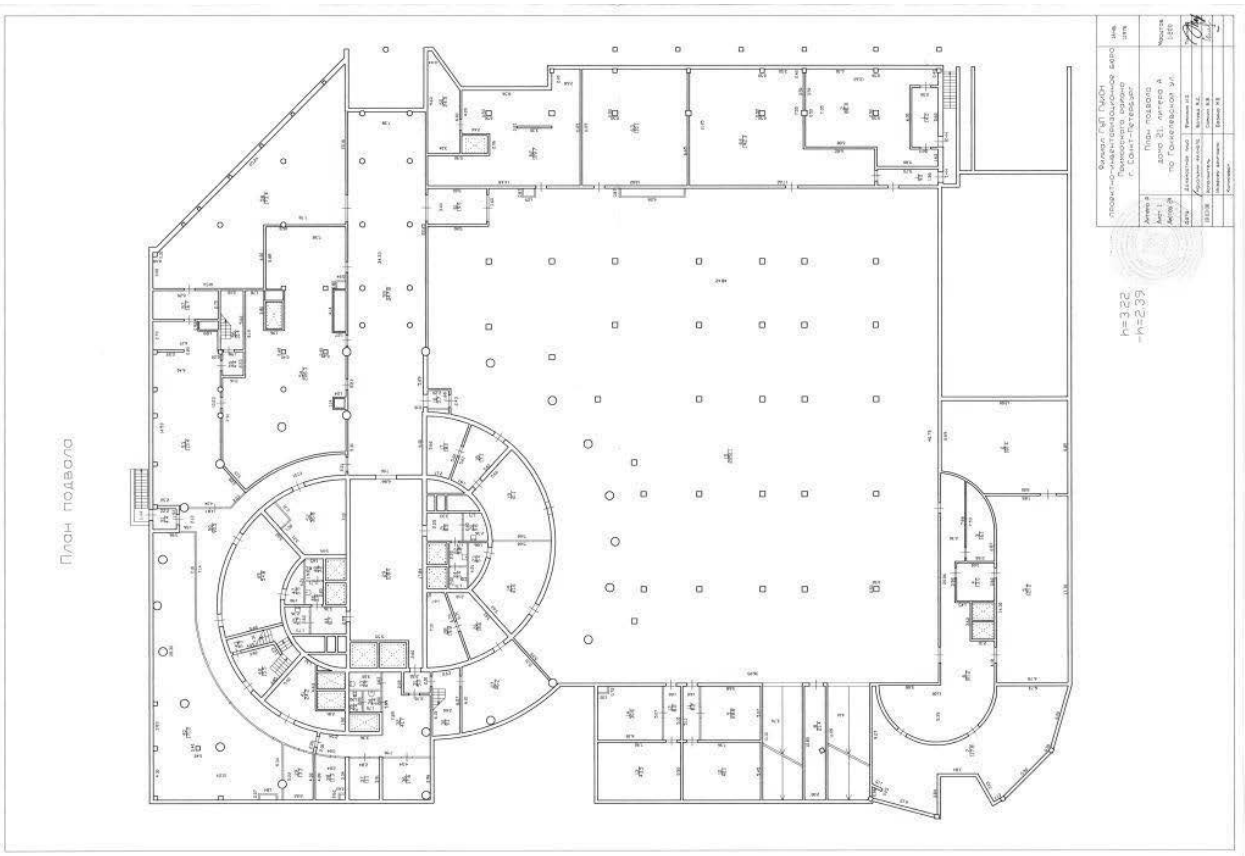

КОПИЯ
План 18 этажа
h=3.10
Филиал ГУП ГУИОН
проектно-инвентаризационное бюро
Приморского района
г. Санкт-Петербург
Инв. 11976
Литера А
Лист 19
Листов 24
План 18 этажа
дома 21, литера А
по Гаккелевской ул.
Масштаб 1:200
Дата
Должностное лицо
Фамилия И.О.
Подпись
Начальник филиала
Батева М.Д.
18.03.08
Исполнитель
Санкин Б.В.
Инженер бригадир
Базина М.В.
Копировал
САНКТ


План 19 этажа
КОПИЯ
h=3.10
Филиал ГУП ГУИОН
проектно-инвентаризационное бюро
Приморского района
г. Санкт-Петербург
Инв.
11976
Литера А
Лист 20
Листов 24
План 19 этажа
дома 21, литера А
по Гаккелевской ул.
Масштаб
1:200
Дата
Должностное лицо
Фамилия И.О.
Подпись
Начальник филиала
Батева М.Д.
18.03.08
Исполнитель
Самкин Б.В.
Инженер вентиляции
Бозина М.В.
Копировал
САНКТ-


План 20 этажа
КОПИЯ
h=3.10
Филиал ГУП ГУИОН
проектно-инвентаризационное бюро
Приморского района
г. Санкт-Петербург
Инв.
11976
Литера А
Лист 21
Листов 24
План 20 этажа
дома 21, литера А
по Гаккелевской ул.
Масштаб
1:200
Дата
Должностное лицо
Фамилия И.О.
Подпись
Начальник филиала
Батева М.Д.
18.03.08
Исполнитель
Самкин Б.В.
Инженер вентиляции
Бозина М.В.
Копировал
САНКТ-


План 21 этажа
КОПИЯ
h=3.10
Филиал ГУП ГУИОН
проектно-инвентаризационное бюро
Приморского района
г. Санкт-Петербург
Инв. 11976
Литера А
Лист 22
Листов 24
План 21 этажа
дома 21, литера А
по Гаккелевской ул.
Масштаб 1:200
Дата
Должностное лицо
Фамилия И.О.
Подпись
Начальник филиала
Батева М.Д.
18.03.08
Исполнитель
Самкин Б.В.
Инженер бригадир
Базина М.В.
Копировал


План 22 (технического) этажа
КОПИЯ
h=4.38
Филиал ГУП ГУИОН
проектно-инвентаризационное бюро
Приморского района
г. Санкт-Петербург
Инв. 11976
Литера А
Лист 23
Листов 24
План 22 (технического) этажа
дома 21, литера А
по Гаккелевской ул.
Масштаб 1:200
Дата
Должностное лицо
Фамилия И.О.
Подпись
Начальник филиала
Батева М.Д.
18.03.08
Исполнитель
Самкин Б.В.
Инженер бригадир
Базина М.В.
Копировал
САНКТ-


План подвала
h=322
-h=239

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной регистрационной службы
по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

Дата выдачи **18.12.2008**

Документы, на основании которых зарегистрировано право	**Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-6515в-2008 от 17.10.2008, Разрешение на строительство №78-15997.3 с - 2004 от 03.05.2007, Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 00/ЗК-01703(17) от 23.12.2002, Распоряжение администрации Санкт-Петербурга №1680-ра от 09.09.2002, Дополнительное соглашение от 18.11.2004, Дополнительное соглашение №3 от 20.01.2006, Постановление правительства Санкт-Петербурга №1916 от 13.12.2005, Дополнительное соглашение №4 от 31.03.2006, Дополнительное соглашение №5 от 12.02.2007, Дополнительное соглашение №6 от 16.07.2008, Распоряжение комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга № 182 от 27.06.2008, Протокол исполнения обязательств от 08.12.2008**			
Субъект (субъекты) права	**Общество с ограниченной ответственностью "Автохаус, Санкт-Петербург"** ИНН 7802146247, ОГРН 1037804006459 Зарегистрировано Решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28.04.2000. КПП 784201001 Юридический адрес: г.Санкт-Петербург, Фурштатская улица, дом 40			
Вид зарегистрированного права	**частной собственности**			
Описание объекта права	**административно офисное здание со встроенно-пристроенным многоярусным паркингом и постом технического обслуживания автомобилей**			
	Этажность	**22,(1-4-5-6-20-21-22,в т.ч. тех. этаж), кроме того подвал**	Площадь,м^2	**52324,8**
	Назначение		**Нежилое**	
Адрес объекта	**г.Санкт-Петербург, Гаккелевская улица, д.21, лит.А**			
Кадастровый номер	**78:34:4135В:3001:22**			
Сведения об обременениях (ограничениях)	**Не зарегистрировано**			

78-АГ 849734

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

повторное, взамен свидетельства: серия 78-АГ № 849734, дата выдачи 18.12.2008, серия 78-АЖ № 500239, дата выдачи 25.01.2012, серия 78-АЖ № 538146, дата выдачи 07.03.2012

Дата выдачи: "16" февраля 2013 года

Документы-основания: • Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №78-6515в-2008 от 17.10.2008
• Разрешение на строительство №78-15997.3 с - 2004 от 03.05.2007
• Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях № 00/ЗК-01703(17) от 23.12.2002
• Распоряжение администрации Санкт-Петербурга №1680-ра от 09.09.2002
• Дополнительное соглашение от 18.11.2004
• Дополнительное соглашение №3 от 20.01.2006
• Постановление правительства Санкт-Петербурга №1916 от 13.12.2005
• Дополнительное соглашение №4 от 31.03.2006
• Дополнительное соглашение №5 от 12.02.2007
• Дополнительное соглашение №6 от 16.07.2008
• Распоряжение комитета по строительству правительства Санкт-Петербурга № 182 от 27.06.2008
• Протокол исполнения обязательств от 08.12.2008

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Балтийский Деловой Центр", ИНН: 7802146247, ОГРН: 1037804006459, дата гос.регистрации: 28.04.2000, наименование регистрирующего органа: Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга. 28.04.2000, КПП: 784201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д.21,лит.А

Вид права: Собственность

Объект права: административно офисное здание со встроенно-пристроенным многоярусным паркингом и постом технического обслуживания автомобилей , назначение: Нежилое, этажность: 22,(1-4-5-6-20-21-22,в т.ч. тех. этаж), кроме того подвал , подземная этажность: 1, общая площадь: 52324,8 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Гаккелевская улица, д.21, лит.А

Кадастровый (или условный) номер: 78:34:4135В:3001:22

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18" декабря 2008 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0666/2008-275

Регистратор Кожевников В.С.

М.П.

78-А Ж 857951

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

повторное, взамен свидетельства: серия 78-АЖ № 520660, дата выдачи 15.02.2012

Дата выдачи: "16" февраля 2013 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи земельного участка в процессе приватизации от 11.01.2011 №6411-ЗУ

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Балтийский Деловой Центр", ИНН: 7802146247, ОГРН: 1037804006459, дата гос.регистрации: 28.04.2000, наименование регистрирующего органа: Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 28.04.2000, КПП: 784201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д.21,лит.А

Вид права: Собственность

Объект права: земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов для размещения административно-управленческих и общественных объектов, общая площадь 9 460 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Гаккелевская улица, д.21, лит.А

Кадастровый (или условный) номер: 78:34:0413503:20

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "15" февраля 2012 года сделана запись регистрации № 78-78-38/014/2012-103

Регистратор Кожевников В.С.

М.П.

78-А Ж 857799

Государственное унитарное предприятие
«Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»
Филиал ГУП ГУИОН
ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО
Приморского р-на

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

(лит. А)

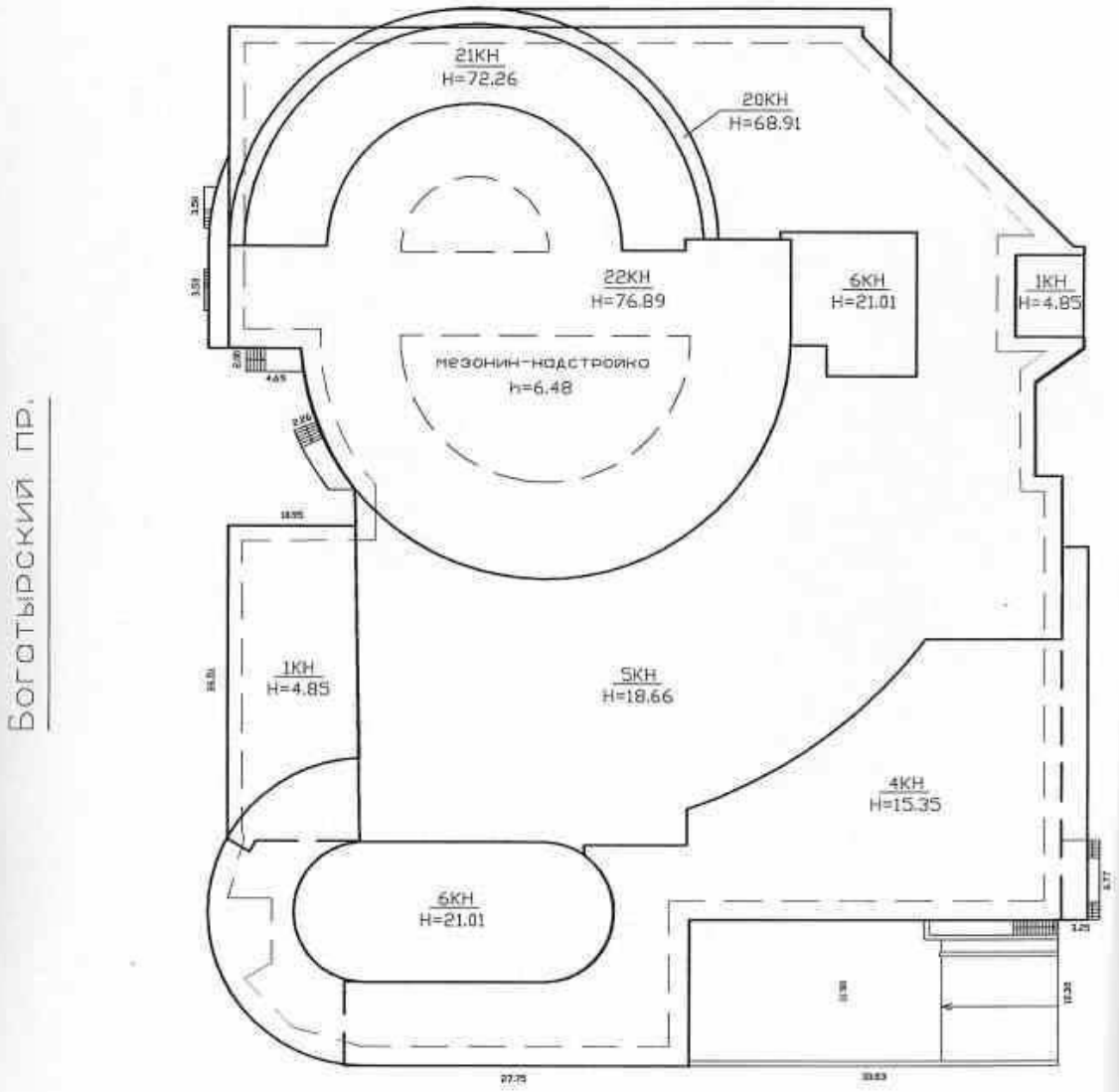
На здание: **административно офисное здание со встроенно-пристроенным многоярусным паркингом и постом технического обслуживания автомобилей**

По адресу: **г.Санкт-Петербург, улица Гаккелевская, д. 21**

Инвентарный № 11976

2008 г.

Ситуационный план участка дома 21 по улице Гаккелевской



I. Регистрация права собственности

(реестровый №_____) Фонд_____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II .Экспликация земельного участка – кв-м

Площадь участка			Не застроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			
-	-	6036						

III. Благоустройство здания – кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление						Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты (шт.)		Душ с мест. гор. водоси		
		От ТЭЦ	От групповой (квартальной) котельной	От собственной котельной	От АГВ	печное			С централизованным гор водоснабжением	С газовыми ко колонками	С дровяными колонками	Централизованное	Жидким газом		пассажирские	грузовые			
52324,8	52324,8			52324,8				52324,8				52324,8		52324,8	14				

IV.Общие сведения

Назначение **нежилое**
Использование **административно-офисное здание**
Количество мест:
а) Общая площадь 52324,8 м2
б) Приведенная площадь балконов, террас 465,8м2
в) Площадь кровли 7243,2 м2

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т. п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
А	Подвал		5368,3	3,47	18628
	Основное строение 1эт		5310,9	4,85	25758
	Основное строение 2-4эт		5344,9	10,5	56121
	Основное строение 5 эт		4127,3	3,31	13661
	Основное строение 6 эт		1887,1	3,35	6322
	Основное строение 7-20эт		1683,5	46,9	78956
	Основное строение 21эт		1605,2	3,35	5377
	Технический этаж		1268,3	4,63	5872
	Мезонин-надстройка		300,5	6,48	1947
	Крыльцо		463,8		
		Под застройкой:	6036		

VI. Техническое описание конструктивных элементов зданий и определение износа.

Литера А Число этажей 22 (1-4-5-6-20-21-22) Год постройки 2008
(в том числе тех.-эт.), подвал, кроме того мез.- надстр.

Вид внутренней отделки - повышенная Группа капитальности - I

Номера п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в проц.	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в процентах	Проц. Износа к строению гр. 7 X гр. 8	Текущ. измен. Износ в проц.	
										элемента	к строению
1	2		3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	фундаменты		свайно-плитный	мелкие повреждения	3	-	3	5	0,15		
2	стены		монолитный ж.б., кирпич, панели	мелкие трещины	21	-	21	5	1,05		
3	перегородки		гипсокартон, газобетон	мелкие повреждения	5	-	5	0	0		
4	перекрытия		монолитные ж.б. с опиранием по контуру и монолитные ж.б безбалочные	-	9	-	9	0	0		
5	крыша		ПВХ мембрана, в эксплуатируемых участках – плиточное покрытие	незначительные дефекты	6	-	6	5	0,3		
6	лестницы и входы		монолитные ж.б.	незначительные дефекты	6	-	6	5	0,3		
6	полы		линолеум, в сан.тех. узлах плитка, бетонные	бетонная стяжка	9	-	9	5	0,45		
7	окна и двери		двери простые, окна стеклопакеты	двери не установлены	11	-	11	0	0		
8	внутренняя отделка		штукатурка, окраска, отделка керамогранитом	отсутствует	7	-	7	0	0		
9	Сан.-Электр. Устройства	отопление	от газовой котельной	сантехнические приборы не установлены	21,7	0,4 -0,4 0,5	21,8	0	0		
		водопровод	от гор. сети								
		канализация	в гор. сети								
		гор. водосн.	от гор. сети								
		ванны	душ								
		электроосв.	скрытая проводка								
		радио	-								
		телефон	от гор. сети								
		вентиляция	приточно-вытяжная								
		лифт	грузопассажирские								
		газ	от гор. сети								
10	прочие работы		отмостка, крыльцо, лестница	-	1,3	-	1,3	0	0		
				ИТОГО	100,00	X	100,00	X	2,25	X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле (процент износа (гр. 9) X 100)/(удельный вес (гр. 7)) = 2%

VII .Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками

VIII .Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:				Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем- куб. м) площадь – кв. м	Восстановительная стоимость в рублях	Процент износа	Действительная стоимость в рублях
						Удельный вес	На высоту	На превыш. объема	На нар. отделку					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	Основное строение	4	54	м3	32,3	1	0,99	-	1,08	34,54	15000	518027	2	517942
		4	54	м3	32,3	1	0,99	0,95	1,08	32,81	197642	6484318	2	6483021
		Стоимость в ценах на 1969г.									итого:	7002346		7000945
		Стоимость в ценах на 2008г.									итого:	743789148		743640391

IX.Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литер	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Длина	Ширина	Площадь	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Кол-во единиц	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

X. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
1969	7002346	7000945					7002346	7000945
2008	743789148	743640391					743789148	743640391

25 июня 2008г. Исполнитель _____ /Самкин Б.В./

25 июня 2008г. Проверил _____ /Базина М.В./

Начальник филиала ГУП ТУИОН' ПИБ

25 июня 2008г. Приморского района _____ /Ботева М. Д./

Управление Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Санкт - Петербургу
(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

02.08.2010 *№ 13836*

В.1

1	**Кадастровый номер** *78:34:4135B:20*				2	Лист № *1*	3	Всего листов *3*	
	Общие сведения								
4	Предыдущие номера: *78:34:4135B:3001*								
5				6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: *25.07.2002*				
7	Местоположение: *г.Санкт-Петербург, Гаккелевская улица, дом 21, литера А*								
8	Категория земель:								
8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена	
8.2		*весь*							
9	Разрешенное использование: *для размещения административно-управленческих и общественных объектов*								
10	Фактическое использование /характеристика деятельности/ —								
11	Площадь (кв.м): *9460*	12	Кадастровая стоимость (руб.) *54697720*	13	Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м^2): *5782*		14	Система координат: мск-64	
15	Сведения о правах: —								
16	Особые отметки: *13.03.2007 г. проведен кадастровый учет изменений земельного участка с кадастровым номером 78:34:4135B:3001, в части уточнения границ и площади. Кадастровый номер 78:34:4135B:3001 изменен на 78:34:4135B:20.*								
17	—								
18	Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки	18.1	Номера образованных участков: —						
		18.2	Номер участка, преобразованного в результате раздела: —						
		18.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: *78:34:4135B:3001*						

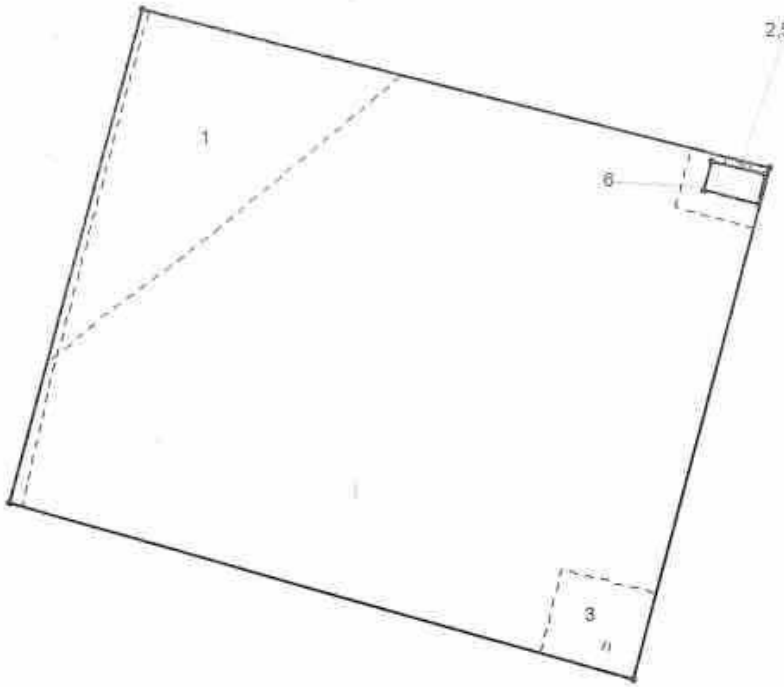
Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) *Г.С.Воронцова* (инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

02.08.2010 г. *№ 13836*

В.2

1	Кадастровый номер *78:34:4135В:20*	2	Лист № *2*	3	Всего листов *3*
4	План (чертеж, схема) земельного участка				



5	Масштаб М 1:1000	Условные знаки: ——— граница земельного участка, ------ граница части земельного участка, • поворотная точка

Начальник отдела М.П. *Г.С.Воронцова*

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

02.08.2010 г. *№ 13836*

В.3

1	**Кадастровый номер** *78:34:4135В:20*	2	Лист № *3*	3	Всего листов *3*

4 Сведения о частях земельного участка и обременениях

№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика	Лица, в пользу которых установлены обременения
1	2	3	4	5
1	1	1396	Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов	—
2	2	7	Охранная зона сетей связи и сооружений связи	—
3	3	238	Охранная зона газораспределительной сети	—
4	4	120	Охранная зона кабельных линий электропередачи	—
5	5	6	Охранная зона кабельных линий электропередачи	—
6	6	96	Право прохода и проезда	—

Начальник отдела (наименование должности) — (подпись) — *Г.С. Воронцова* (инициалы, фамилия)

32/104/12-103
03.03

ДОГОВОР № 6411 - ВУ
купли-продажи земельного участка в процессе приватизации

Санкт-Петербург "11" января 2011 г.

Открытое акционерное общество "Фонд имущества Санкт-Петербурга", действующее от имени Комитета по управлению городским имуществом на основании передаточного распоряжения Комитета по управлению городским имуществом от **17.12.2010 № 6913(з)** "О передаче земельного участка", именуемое в дальнейшем Продавец, в лице первого заместителя генерального директора Усеиновой Д.Э., действующей на основании доверенности от 04.10.2010 № 7880/30, с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью "Автохаус, Санкт-Петербург"**, именуемое в дальнейшем "Покупатель", **в лице генерального директора Славина В.Ю., действующего на основании Устава**, с другой стороны, именуемые далее "Стороны", на основании заявки Покупателя от 19.10.2010, Рег. № 9417 и в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ, Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества", заключили настоящий договор, именуемый в дальнейшем "Договор", о нижеследующем.

1. Предмет договора

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель обязуется принять и оплатить по цене и на условиях Договора земельный участок, именуемый в дальнейшем 'Участок', находящийся по адресу:

г.**Санкт-Петербург, Гаккелевская улица, дом 21, литер А.**

Площадь Участка **9460.00 (Девять тысяч четыреста шестьдесят) кв.м.**

Кадастровый номер участка **78:34:4135В:20.**

Участок относится к категории земель населенных пунктов.

На Участке расположено находящееся в собственности Покупателя недвижимое имущество:

административно офисное здание со встроенно-пристроенным многоярусным паркингом и постом технического обслуживания автомобилей по адресу: г.Санкт-Петербург, Гаккелевская улица, д.21, лит.А, кадастровый номер 78:34:4135В:20:22.

Размер Участка определен исходя из необходимости для использования указанного объекта.

1.2. Участок предназначен для использования, не противоречащего ограничениям, установленным соответствующими органами власти (местного самоуправления) в соответствии с требованиями законодательства и утвержденными строительными, санитарными, природоохранными, противопожарными нормами.

1.3. Участок расположен в границах в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка, выданным Управлением Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по городу Санкт-Петербургу. Кадастровый паспорт земельного участка является неотъемлемым приложением к Договору, а его наличие - необходимым условием заключения Договора.

1.4. В отношении Участка действуют следующие ограничения прав на Участок (сервитуты, обременения Участка, в том числе наличие заключенных договоров аренды Участка, обременения Участка правами безвозмездного пользования и пр.):

1.4.1. В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», Участок находится в общественно-деловой зоне (зоне «Д» - зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны).

1.4.2. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденными Законом Санкт-Петербурга от 16.02.2009 №29-10, Участок находится в

общественно-деловой подзоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры (подзона «ГД 1-2_2»).

1.4.3. Участок площадью 1396 кв.м (зона № 1) – охранная зона канализационных тоннельных коллекторов.

1.4.4. Участок площадью 7 кв.м (зона № 2) – охранная зона сетей связи и сооружений связи.

1.4.5. Участок площадью 238 кв.м (зона № 3) – охранная зона газораспределительной сети.

1.4.6. Участки площадью 120 кв.м (зона № 4), 6 кв.м (зона № 5) – охранная зона кабельных линий электропередачи.

1.4.7. Участок площадью 96 кв.м (зона № 6) – право прохода и проезда.

1.4.8. Собственник обязан обеспечить сохранность существующих подземных коммуникаций и сооружений и беспрепятственный доступ к ним представителей эксплуатирующих организаций.

1.4.9. Ипотека земельного участка площадью 9100 кв.м, кадастровый номер 78:4135В:3001, регистрация № 78-78-01/0287/2009-361, срок с 16.07.2009 г. по 27.11.2012 г.

Залогодержатель: Закрытое акционерное общество «ЮниКредит Банк».

1.5. Ограничения прав на Участок (обременения Участка, сервитуты), именуемые в дальнейшем "Ограничения", изменяющие или дополняющие указанные в пункте 1.4 Договора, устанавливаются в соответствии с законодательством соответствующими уполномоченными государственными органами, в том числе по земельным ресурсам и землеустройству, по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, градостроительства и архитектуры. Как Продавец, так и Покупатель имеют право в одностороннем порядке зарегистрировать в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, именуемом в дальнейшем "Регистрирующий орган", Ограничения в качестве приложений к Договору.

2. Цена по договору и порядок расчетов.

2.1. Цена Участка составляет **8 204 658 РУБЛЕЙ 00 КОПЕЕК (ВОСЕМЬ МИЛЛИОНОВ ДВЕСТИ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ ШЕСТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ВОСЕМЬ РУБЛЕЙ 00 КОПЕЕК).**

2.2. Сумма вознаграждения Продавца за осуществление действий по продаже Участка составляет **1,00 (ОДИН)** процент от цены Участка, указанной в п. 2.1 настоящего Договора, и равна **82 046 РУБЛЕЙ 58 КОПЕЕК (ВОСЕМЬДЕСЯТ ДВЕ ТЫСЯЧИ СОРОК ШЕСТЬ РУБЛЕЙ 58 КОПЕЕК)**, в том числе НДС (18 %) **12 515 РУБЛЕЙ 58 КОПЕЕК (ДВЕНАДЦАТЬ ТЫСЯЧ ПЯТЬСОТ ПЯТНАДЦАТЬ РУБЛЕЙ 58 КОПЕЕК).**

2.3. Покупатель оплачивает цену Участка (п. 2.1 Договора) и вознаграждение Продавца (п. 2.2 Договора) в течение 10 календарных дней с момента заключения Договора путем перечисления указанных денежных средств отдельными платежными поручениями на расчетный счет Продавца **№40702810235000002666 в ОАО "БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" кор. счет №30101810900000000790 БИК 044030790.**

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Принять оплату цены Участка и вознаграждение Продавца в размере и в сроки, установленные разделом 2 Договора.

3.1.2. В течение 30 календарных дней с момента оплаты Покупателем цены Участка в размере и в сроки, установленные разделом 2 Договора, совместно с Покупателем подать необходимый комплект документов в Регистрирующий орган для государственной регистрации перехода права собственности на Участок и в необходимых случаях ограничений прав на Участок (обременений Участка, сервитутов).

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить цену Участка и вознаграждение Продавца в размере и в сроки установленные разделом 2 Договора. Указанная в данном пункте обязанность Покупателя считается выполненной с момента поступления денежных средств в размере цены Участка указанной в п. 2.1 Договора, и вознаграждения Продавца, указанного в п. 2.2. Договора на расчетный счет, указанный в п. 2.3. Договора.

3.2.2. Подписать представленный Продавцом акт выполнения услуг по осуществлению действий по продаже Участка в течение 5 календарных дней с момента выполнения Покупателем обязанности, предусмотренной в п. 3.2.1 Договора.

3.2.3. Выполнять условия ограничений прав на Участок (обременений Участка, сервитутов) указанных в пункте 1.4 Договора, а также Ограничений.

3.2.4. При переходе прав на Участок уведомить их приобретателя о наличии и условиях переходящих к нему ограничений прав на Участок (обременений Участка, сервитутов), указанных в пункте 1.4 Договора, а также Ограничений.

3.2.5. Обеспечивать безвозмездное и беспрепятственное использование объектов недвижимости, существовавших на Участке на момент его продажи и в отношении которых установлены публичные сервитуты, указанные в пункте 1.4 Договора, размещение на Участке межевых и геодезических знаков и проезда к ним, доступ на Участок соответствующих служб для обслуживания, реконструкции, ремонта объектов инфраструктуры.

3.2.6. Представлять информацию о состоянии земель по запросам уполномоченных исполнительных органов государственной власти, муниципальных и федеральных служб, обеспечивать условия для контроля за надлежащим исполнением условий Договора и установленным порядком землепользования, в том числе обеспечивать доступ и проход на Участок их представителей.

3.2.7. Письменно уведомить Продавца о переуступке своих прав и обязанностей по Договору в случае совершения до момента государственной регистрации перехода права собственности на Участок сделки по отчуждению в собственность третьих лиц принадлежащего ему на праве собственности недвижимого имущества, расположенного на Участке, в день совершения указанной сделки.

Если в результате указанной выше сделки права и обязанности Покупателя по Договору не перешли к новому собственнику недвижимого имущества, расположенного на Участке, Продавец вправе в одностороннем и бесспорном порядке расторгнуть Договор. При этом Стороны возвращаются в первоначальное положение.

3.2.8. В течение 30 календарных дней с момента выполнения Покупателем обязанности, по оплате цены Участка в размере и в сроки, установленные разделом 2 Договора, обратиться совместно с Продавцом в Регистрирующий орган для государственной регистрации перехода права собственности на Участок и в необходимых случаях ограничений прав на Участок (обременений Участка, сервитутов).

3.3. В случае если Участок на момент заключения настоящего Договора находится в аренде юридического или физического лица не являющегося Покупателем Участка, то передача Участка Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по акту приема-передачи, подписываемому Сторонами в течение 5 календарных дней с момента выполнения Покупателем обязанности по оплате цены Участка, предусмотренной п. 3.2.1 Договора.

4. Возникновение права собственности.

4.1. Право собственности на Участок переходит к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности в Регистрирующем органе при условии выполнения Покупателем обязанности по оплате цены продажи Участка (пункт 2.1 Договора).

4.2. Вещные и обязательственные права Покупателя на Участок, существующие до заключения Договора (аренды, право постоянного (бессрочного) пользования, иное), прекращаются с момента перехода права собственности на Участок к Покупателю.

5. Ответственность сторон.

5.1. Стороны несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством, предоставление заведомо ложной информации об обременениях Участка и ограничениях использования.

5.2. Покупатель несет ответственность перед третьими лицами за последствия отчужден недвижимого имущества, принадлежащего ему на праве собственности на дату подачи заявки находящегося на Участке, без одновременной передачи прав и обязанностей по Договору соответствующей части.

5.3. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее выполнен условий Договора в соответствии с действующим законодательством.

5.4. Продавец не отвечает за непригодность Участка к улучшению.

5.5. За нарушение срока внесения платежей, указанного в пункте 2.3 Договора, Покупате выплачивает Продавцу пени из расчета 0,3% от цены Участка, указанной в п. 2.1 Договора, и (и суммы вознаграждения Продавца, указанной в п. 2.2 Договора, за каждый календарный де просрочки, но не свыше 15 дней.

5.6. В случае просрочки Покупателем платежа, предусмотренного п. 2.1 Договора свыше календарных дней по истечении срока, указанного в пункте 2.3 Договора, Продавец впра отказаться от исполнения Договора. В этом случае Договор считается расторгнутым соответствии с требованиями части 3 статьи 450 Гражданского кодекса РФ. Продавец письменной форме уведомляет Покупателя об отказе от исполнения Договора.

В случае направления указанного уведомления Покупателю по почте оно считает полученным, во всяком случае, не позднее семи календарных дней со дня отправки.

5.7. В случае расторжения Договора при отказе Покупателя от его исполнения последний вправе требовать возвращения того, что им было уплачено по Договору. При этом Покупате обязуется в двухнедельный срок заключить договор аренды Участка в случае, если на данн момент Участок не используется Покупателем по договору аренды.

5.8. Покупатель отвечает в полном объеме по неисполненным им до перехода пра собственности на Участок обязательствам перед Продавцом, возникшим из договора арен Участка и (или) в силу иных оснований землепользования.

Покупатель обязуется оплатить арендную плату по договору аренды Участка, а так предусмотренную договором аренды Участка неустойку за ненадлежащее исполнен арендатором обязательств по договору аренды Участка, начисленные до момента выполнен Покупателем обязанности по оплате цены продажи Участка (пункт 2.3 Договора) и поступлен денежных средств на расчетный счёт Продавца.

5.9. Стороны принимают к сведению, что на момент заключения Договора Участок, котором расположены принадлежащие Покупателю на праве собственности объек недвижимости, находится во владении и пользовании Покупателя и не нуждается в передаче Продавца к Покупателю.

5.10. В случае, если в отношении Участка на момент заключения Договора действу договор аренды Участка, то с момента исполнения Покупателем обязанности по оплате цен Участка и вознаграждения Продавца в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 и 3.2.1 Договор обязательство Покупателя по внесению арендной платы по договору аренды Участка соответствии со ст. 414 Гражданского кодекса РФ считается прекращенным.

При этом Покупатель признает и подтверждает, что:

денежные средства, перечисленные Покупателем в бюджет Санкт-Петербурга в качест арендной платы по договору аренды Участка до момента исполнения Покупателем обязанности оплате цены Участка и вознаграждения Продавца, в соответствии с пунктами 2.1, 2.2 и 3.2 Договора, в том числе в счет предстоящих периодов (выплаченные авансом) (далее - "денежн средства"), являются выплаченными Покупателем на основании и в соответствии с условиям договора аренды Участка и возврату Покупателю или зачету в счет оплаты цены продажи Участ не подлежат;

денежные средства, в той части, в какой они признаются или могут быть призна впоследствии излишне уплаченными в бюджет Санкт-Петербурга (неосновательным обогащени Санкт-Петербурга), возврату Покупателю или зачету в счет оплаты цены продажи Участка подлежат, так как помимо указанного в абзаце 3 настоящего пункта, Покупатель настоящ осуществляет полное прощение данного долга (статья 415 Гражданского кодекса РФ).

6. Прочие условия.

6.1. Продажа Участка полностью или по частям (в случае разделения его на отдельн самостоятельные земельные участки) влечет переход к новым собственникам соответствующ прав и обязанностей, в том числе ограничений прав на Участок (обременений Участ сервитутов), указанных в пункте 1.4 Договора.

6.2. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены письменной форме, в форме одного документа и подписаны уполномоченными лицами.

6.3. Договор составлен в трёх экземплярах, имеющих одинаковую юридическую си хранящихся у Продавца, Покупателя и в Регистрирующем органе.

Приложение к Договору:
Кадастровый паспорт земельного участка.

Адреса и иные реквизиты сторон:

ПРОДАВЕЦ: Открытое акционерное общество "Фонд имущества Санкт-Петербур зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Сан Петербургу 13.09.2005, свидетельство о государственной регистрации юридического лица се 78 № 005602213, основной государственный регистрационный номер 1057812368 местонахождение Общества и почтовый адрес: 190000 Санкт-Петербург, пер. Гривцова, расчетный счет №40702810235000002666 в ОАО "БАНК САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" кор. с №30101810900000000790 БИК 044030790 КПП 783801001 ИНН 7838332649.

ПОКУПАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью "Автохаус, Санкт-Петербу зарегистрировано решением Регистрационной палаты Санкт-Петербурга от 28.04.2000 № 194 свидетельство о государственной регистрации № 112241, свидетельство о внесении запис ЕГРЮЛ Инспекции МНС РФ по Выборгскому району Санкт-Петербурга от 03.01.2003, основ государственный регистрационный номер 1037804006459, ИНН 7802146247, КПП 784601 место нахождения: 191123, г.Санкт-Петербург, Фурштатская улица, д. 40, 40702810400300002356 Санкт-Петербургский филиал «ТКБ» (ЗАО) г.Санкт-Петербург 30101810600000000715 БИК 044030715.

ПРОДАВЕЦ

Первый заместитель
генерального директора
Л.Э. Усейнова

ПОКУПАТЕЛЬ

Генеральный директор
З.Ю. Саприн

РЕШЕНИЕ
Единственного участника
Общества с ограниченной ответственностью
«Автохаус, Санкт-Петербург»

Лимассол, Кипр 12 декабря 2011 г.

Компания с ограниченной ответственностью «ЛИНКСКОУП ЛИМИТЕД», юридическое лицо по законодательству Республики Кипр, зарегистрированное 04.08.2007 г. за номером НЕ 205036, расположенное по адресу: Темистокли Дерви, 3, Джулия Хаус, П.И. 1066, Никосия, Кипр, в лице Директора Ламброса Сотериу, действующего на основании Устава,

являясь единственным участником общества с ограниченной ответственностью «Автохаус. Санкт-Петербург» (ОГРН 1037804006459 от 03.01.2003 г.), владеющим долей размером 100 % в уставном капитале последнего,

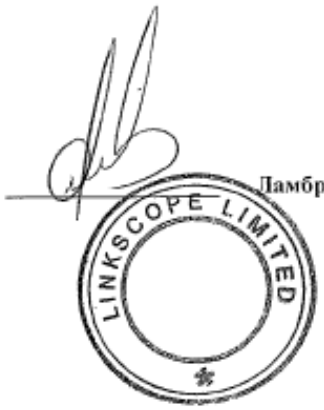
действуя в соответствии с законодательством Российской Федерации и Уставом ООО «Автохаус, СПб»,

приняла следующие решения:

1. Изменить наименование общества с ограниченной ответственностью «Автохаус. Санкт-Петербург» на новое – **общество с ограниченной ответственностью «Балтийский Деловой Центр»**.
2. В связи с изменением наименования утвердить Устав общества с ограниченной ответственностью «Балтийский Деловой Центр».

Единственный участник Общества:

Компания с ограниченной ответственностью
«ЛИНКСКОУП ЛИМИТЕД»
(“LINKSCOPE LIMITED”)
в лице Директора **Ламброс Сотериу**



ООО «БДЦ»

197227, г. Санкт-Петербург, Гаккелевская ул., д. 21, литер. А
Международный Деловой Центр, info@balticbc.ru
+7 (812) 600-05-40 Факс: +7 (812) 600-05-40, доб.254
ИНН/КПП 7802146247/781401001

Исх. № 207-11/17 от 30.11.2017 г.

Справка

**Справка о балансовой стоимости здания (бизнес-центра)
на 30 ноября 2017 года.**

Общество с ограниченной ответственностью «Балтийский Деловой Центр» (ООО «БДЦ»), ИНН 7802146247/КПП 781401001, сообщает стоимость административно-офисного здания со встроенно-пристроенным паркингом, расположенного по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, ул. Гаккелевская, д. 21, литер. А, по состоянию **на 30 ноября 2017г.:**

Первоначальная стоимость **1 096 127 663,00** (Один миллиард девяносто шесть миллионов сто двадцать семь тысяч шестьсот шестьдесят три) рубля 00 копеек.

Балансовая (остаточная) стоимость **903 825 148,00** (Девятьсот три миллиона восемьсот двадцать пять тысяч сто сорок восемь) рублей 00 копеек.

Здание поставлено на баланс в октябре 2008 г.

Главный бухгалтер Покидова М.С.

Общество с ограниченной ответственностью «Балтийский Деловой Центр» «БДЦ» Санкт-Петербург

Исполнитель:
Гл.бухгалтер Покидова М.С.
тел.8 /812/ 600-05-60