



ООО «РМС-ОЦЕНКА. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОЙ  
СОБСТВЕННОСТИ И ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ»

191123, Санкт-Петербург, пр. Чернышевского, 17

тел.: (812) 324-54-23  
факс: (812) 640-03-82  
info@pmc-ocenka.ru  
www.pmc-ocenka.ru

# ОТЧЕТ № 236-10/17-ра1

**Об оценке рыночной стоимости права пользования и  
владения на условиях аренды в год нежилым  
помещением общей площадью 67,6 кв. м,  
расположенным по адресу:**

**Санкт-Петербург, Галерный проезд, д. 5, литера А,  
пом. 28-Н.**

<b>Заказчик:</b>	<b>ФГБУН «СПИИРАН»</b>
<b>Исполнитель:</b>	<b>ООО «РМС-ОЦЕНКА»</b>
<b>Дата осмотра объекта недвижимости:</b>	<b>09 октября 2017 г.</b>
<b>Дата оценки:</b>	<b>09 октября 2017 г.</b>
<b>Дата составления Отчета:</b>	<b>13 октября 2017 г.</b>
<b>Период проведения работ по оценке:</b>	<b>09 октября 2017 г. – 13 октября 2017 г.</b>

**Санкт-Петербург  
2017г.**



ООО «РМС-ОЦЕНКА. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОЙ  
СОБСТВЕННОСТИ И ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ»

191123, Санкт-Петербург, пр. Чернышевского, 17

тел.: (812) 324-54-23  
факс: (812) 640-03-82  
info@pmc-ocenka.ru  
www.pmc-ocenka.ru

Директору  
ФГБУН «СПИИРАН»  
Юсупову Р. М.

**Уважаемый Рафаэль Мидхатович!**

На основании Договора № 236-10/17-ра1 от 06 октября 2017 г. Оценщик ООО «РМС-ОЦЕНКА» определил рыночную стоимость прав пользования и владения нежилым помещением общей площадью 67,6 кв. м, расположенным по адресу: *Санкт-Петербург, Галерный проезд, д. 5, литера А, пом. 28-Н.*

Цель и предполагаемое использование результатов оценки: определение величины рыночной арендной платы для заключения договора аренды сроком до 5 лет.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном Отчете об оценке, Оценщик пришел к следующему заключению:

Итоговая величина рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды в год нежилым помещением общей площадью 67,6 кв. м, расположенным по адресу:

**Санкт-Петербург, Галерный проезд, д. 5, литера А, пом. 28-Н,  
по состоянию на 09 октября 2017 г.**

округленно составляет (без учета НДС и коммунальных расходов):

**6 682 (Шесть тысяч шестьсот восемьдесят два) российских рубля за 1 м кв. в год.**

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции, актуальной на дату составления Договора), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, 298, 299 (ФСО №1, 2, 3), от 25 сентября 2014 г. № 611 (ФСО № 7), стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Данное сопроводительное письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Благодарим Вас за то, что выбрали нас для оказания услуг.

Генеральный директор ООО «РМС-ОЦЕНКА»



Нажиганова Д. А.



## СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ..	6
4.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
4.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ.....	7
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	8
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ .....	12
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	23
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДРУГИХ ФАКТОРОВ И ХАРАКТЕРИСТИК, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	25
9.1. АНАЛИЗ ЭКОНОМИКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ .....	25
9.2. ОБЗОР ЭКОНОМИКИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	26
9.3. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	28
9.4. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, КОММЕРЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ НА РЫНКЕ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ .....	32
9.5. АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	36
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	40
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	45
11.1 ОПИСАНИЕ ПОДХОДА И МЕТОДОВ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ .....	45
11.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ И ВЛАДЕНИЯ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	48
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	64
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ ИСКОМОЙ СТОИМОСТИ .....	65
14. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	66
15. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	66
16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ .....	68
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ПОЛИСЫ СТРАХОВАНИЯ .....	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ .....	80



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

I. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки		
Основные данные об Объекте оценки		
Объект оценки	Право пользования и владения на условиях аренды в год нежилым помещением общей площадью 67,6 кв. м, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, Галерный проезд, д. 5, литера А, пом. 28-Н	
Адрес Объекта оценки	Санкт-Петербург, Галерный проезд, д. 5, литера А, пом. 28-Н	
Имущественные права на Объект оценки: - право собственности: - право оперативного управления:	Российская Федерация; ФГБУН «СПИИРАН»	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении его стоимости	Право пользования и владения	
Ограничения (обременения), связанные с Объектом оценки	Не выявлены (см. раздел 4 Отчета)	
Балансодержатель и балансовая стоимость	Балансодержателем оцениваемого объекта недвижимости является ФГБУН «СПИИРАН». Балансовая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 14.07.2010 г. составляет 00,00 руб.	
Краткая характеристика оцениваемого объекта недвижимости		
Общая площадь нежилых помещений, кв. м:	67,6	
Занимаемый этаж	I этаж	
Характеристика входа	Отдельный со двора (см. раздел 4 Отчета)	
Состояние отделки оцениваемого объекта	Отличное	
Тип планировки	Смешанная	
Текущее использование	Не используется	
Предполагаемое использование	Офис	
II. Основные данные об Отчете		
Основание для проведения оценки	Договор об оценке № 236-10/17-ра1 от 06 октября 2017 г.	
Цель оценки	Определение величины рыночной арендной платы за Объект оценки (см. раздел 4 Отчета)	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для заключения договора аренды сроком до 5 лет	
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная	
Дата осмотра оцениваемого объекта	09 октября 2017 г.	
Дата проведения оценки	09 октября 2017 г.	
Дата составления Отчета	13 октября 2017 г.	
Период проведения работ по оценке	09 октября 2017 г. – 13 октября 2017 г.	
Наиболее эффективное использование объекта недвижимости	Эксплуатация в текущем состоянии под офисную функцию	
III. Результаты расчетов, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход	Вес (при согласовании)	Величина рыночной стоимости Объекта оценки (без учета НДС и коммунальных расходов), руб. / кв. м в год
Затратный подход		Не использовался
Сравнительный подход	100%	6 682
Доходный подход		Не использовался
IV. Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки		
Итоговая величина, представленная в виде годовой рыночной арендной платы за Объект оценки, без учета НДС и КР, по состоянию на дату оценки, округленно, руб. / кв. м в год	6 682	
Возможные границы интервала годовой рыночной арендной платы за Объект оценки, без учета НДС и КР, по состоянию на дату оценки, руб. / кв. м в год	6 000 – 7 400	
V. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости		
Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Полученные в результате расчетов Оценщиком выводы о стоимости Объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.		



## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с п. 8а Федерального стандарта оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России №299 от 20 мая 2015 года, вне зависимости от вида Объекта оценки в Отчете об оценке должен содержаться раздел «задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки». Заказчиком представлено Задание на оценку Объекта оценки – право пользования и владения на условиях аренды в год нежилым помещением (см. Приложение 3 к Отчету), согласованное с Заказчиком. Оценщик посчитал необходимым проанализировать предоставленное Задание на соответствие действующему законодательству.

Содержание Задания на оценку регламентировано п. 21 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.

Кроме того, согласно пп. 8-9 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, Задание на оценку объекта недвижимости должно содержать следующую дополнительную к указанной в пункте 21 ФСО № 1 информацию:

- состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии);
- характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;
- права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Проанализировав представленные Заказчиком документы, Оценщик пришел к выводу, что данная информация указана в пп. 1-2 Задания на оценку.

Табл. 2.1.

*Информация, содержащаяся в Задании на оценку.*

Наименование	Информация
Объект оценки	Право пользования и владения на условиях аренды в год нежилым помещением общей площадью 67,6 кв. м, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, Галерный проезд, д. 5, литера А, пом. 28-Н.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности Российской Федерации. Право оперативного управления на объект оценки принадлежит Федеральному государственному бюджетному учреждению науки Санкт-Петербургский институт информатики и автоматизации Российской академии наук.
Цель оценки	Определение величины рыночной арендной платы за Объект оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для заключения договора аренды сроком до 5 лет.
Вид стоимости объекта оценки	Рыночная стоимость.
Дата оценки	Стоимость Объекта определяется на дату проведения осмотра.
Срок проведения оценки	В соответствии с Договором № 236-10/17-ра1 от 06 октября 2017 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. При оценке учесть ограничения (обременения) права, зарегистрированные в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. 2. Результат оценки представить в российских рублях за 1 м кв. в год. 3. В отчете об оценке должны быть приложены копии выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, копии документов технического и кадастрового учета на объекты недвижимости, копии действующих договоров аренды с изменениями и дополнениями (при наличии). 4. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.



### 3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка проводилась в соответствии с Федеральным законом об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 г. №135-ФЗ, в редакции актуальной на дату составления Договора. Методологической основой данного Отчета являются представленные в таблице ниже документы. Указанные руководящие документы обязательны к применению субъектами оценочной деятельности, осуществляющими деятельность на территории Российской Федерации, и наиболее полно описывают термины, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке.

Табл. 3.1.

*Перечень руководящих документов, использованных при проведении настоящей оценки*

Наименование документа	Краткое описание
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»	Определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»	Раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»	Устанавливает требования к составлению и содержанию Отчета об оценке, информации, используемой в Отчете об оценке, а также к описанию в Отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»	Развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.
Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО»	Обязательны к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО». В основу документа легли утвержденные Минэкономразвития России Федеральные стандарты оценки и международные стандарты оценки (МСО).

### 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного Отчета.

#### 4.1. Общие допущения

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое оформление прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с оформлением прав собственности, включая сервитуты и иные обременения. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости. Все подобные материалы включены в Отчет исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об Объекте оценки. Размеры Объекта приведены по данным соответствующих документов, представленных Заказчиком, специальных измерений Оценщиком не производилось.
4. Предполагается, что физические характеристики Объекта оценки и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
5. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость Объекта оценки, ни за необходимость выявления таковых. В частности, это касается вредных веществ в использованных строительных материалах. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование Объекта, не входящее в задачу данного Отчета.



6. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Отчет является конфиденциальным для Оценщика и Заказчика. Оценщик не несет никакой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на Отчет.
8. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен без разрешения ООО «РМС-ОЦЕНКА» и Заказчика.
9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта действительно на дату оценки. Не предусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на рыночную стоимость оцениваемых прав, находятся вне рамок данного Отчета.
10. На основании Федерального стандарта оценки № 3, ст. 14, утвержденного Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №299, итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено Оценщиком в округленной форме по правилам округления.
11. Оценка проведена в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в актуальной на дату составления Договора редакции и Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (утвержденные приказами Минэкономразвития России № 297, № 298, № 299 от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г.), а также Стандартами и Правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», обязательными к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО».

#### **4.2. Специальные допущения**

1. В соответствии с условиями Задания на оценку в качестве даты оценки Объекта оценки определена дата его осмотра Оценщиком – 09 октября 2017 г.
2. При проведении настоящей оценки Оценщик исходил из условий Задания на оценку, согласно которому Объект оценки не заложен и не обременен долговыми обязательствами.
3. Техническая и юридическая экспертиза оцениваемого объекта не проводилась. Состояние объектов недвижимости принято на основании визуального осмотра. Общие сведения об Объекте оценки приняты на основании предоставленной Заказчиком правоустанавливающей, правоподтверждающей, кадастровой и иной документации, а также результатов визуального осмотра. От Оценщика не требуется проводить экспертизу предоставленных документов и сведений. Оценщик не несет ответственность за возможное несоответствие технического состояния объектов, принятого в расчетах, их действительному состоянию.
4. Оценка проводится в предположении, что документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта, действительны на дату проведения оценки, а также, что за период между датой составления Отчета и датой осмотра Объекта оценки его состояние не претерпело существенных изменений, способных отразиться на величине рыночной стоимости.
5. Поскольку Объектом оценки в настоящем Отчете является право пользования и владения объектом недвижимости (нежилым помещением), Оценщик при проведении оценки принимает во внимание положения ФСО № 7 «Оценка недвижимости».
6. Согласно п. 3 Задания на оценку целью настоящей оценки является определение величины рыночной арендной платы за Объект оценки. ФСО №7 содержит понятие рыночной арендной платы – расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях. В рамках настоящей оценки в дальнейшем Оценщик под целью оценки понимает определение рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды в год нежилым помещением с предоставлением итогового результата в виде годовой рыночной арендной платы за Объект оценки для заключения договора аренды сроком до 5 лет.



7. Согласно п. 2 Задания на оценку, выданного Заказчиком, оцениваемый объект недвижимости находится в собственности Российской Федерации, а право оперативного управления зарегистрировано за ФГБУН «СПИИРАН». В настоящем Отчете Оценщик под правом на Объект оценки, учитываемым при определении его стоимости, понимает право пользования и владения.
8. Заказчиком не была предоставлена информация о площади доли земельного участка, приходящейся на оцениваемый объект недвижимости. Со слов Заказчика, на земельный участок, к которому относится оцениваемый объект, отсутствуют зарегистрированные права, следовательно, отсутствуют документы на долю земельного участка, соответствующего оцениваемому помещению. Таким образом, земельный участок, относящийся к зданию, в составе которого находится оцениваемый объект, в настоящем Отчете не оценивался.
9. Согласно онлайн-выписке из ЕГРН с сайта Росреестра, имеется ограничение права: № 78-78-66/003/2013-338 от 14.03.2014 (Аренда). Однако, со слов Заказчика, указанный договор аренды расторгнут, помещение освобождено арендатором и на дату оценки не используется, что подтверждается результатами визуального осмотра. Таким образом, ограничений и обременений на оцениваемый объект не выявлено.
10. Согласно представленным Заказчиком документам оцениваемое помещение имеет общий вход со двора через тамбур, в котором имеется вход в техническое помещение. Согласно визуальному осмотру и пояснениям Заказчика указанное техническое помещение на постоянной основе не используется, доступ к нему осуществляется эпизодически. Таким образом, Оценщик полагает, что вход в оцениваемое нежилое помещение можно охарактеризовать как «отдельный со двора». Данное обстоятельство учитывается в расчете арендной ставки.
11. Согласно заданию на оценку результат оценки необходимо представить в российских рублях за 1 м кв. год. Исходя из многолетнего опыта Оценщика, результат настоящей оценки должен быть представлен без учета НДС и коммунальных расходов.
12. Все расчеты в рамках настоящего Отчета выполнены с помощью программы Microsoft Excel 2010. Расчет годовой арендной ставки выполнен с округлением до целого рубля. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 5.1.

Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Федеральное государственное бюджетное учреждение науки
Полное наименование	Федеральное государственное бюджетное учреждение науки «Санкт-Петербургский институт информатики и автоматизации Российской академии наук» (СПИИРАН)
Сокращенное наименование	ФГБУН «СПИИРАН»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения	ОГРН 1027800514411 от 13.09.2002 г.
Юридический адрес	199178, Санкт-Петербург, 14 линия, 39
Банковские реквизиты	ИНН 7801003920, КПП 780101001 УФК по г. Санкт-Петербургу (СПИИРАН л/сч. 20726Ц40990) р/с 40501810300002000001 Северо-Западное ГУ Банка России БИК 044030001
Контакты	Телефон: (812)328-33-11; факс: (812)328-44-50. Адрес сайта в интернете: <a href="http://www.spiiras.nw.ru">http://www.spiiras.nw.ru</a> . Адрес электронной почты: <a href="mailto:spiiran@iias.spb.su">spiiran@iias.spb.su</a> .





Табл. 5.2.

*Сведения об Оценщике*

Фамилия, имя, отчество	Мосолюгин Сергей Владимирович.
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	191123, Санкт-Петербург, пр. Чернышевского, д. 17
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член СРО Ассоциация оценщиков «СПО», г. Санкт-Петербург, реестровый № 0619 от 22.12.2015 г. ( <a href="http://cpa-russia.org/register-of-members/">http://cpa-russia.org/register-of-members/</a> )
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 403477 от 03.07.2009 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис страхования гражданской ответственности Оценщика №112 к договору №433-191-008169/16 от 08.02.2016 г. выдан филиалом СПАО «ИНГОССТРАХ» в Санкт-Петербурге. Срок действия договора страхования с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.
Сведения о независимости Оценщика	Оценщик 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
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2013 г.
Привлекаемые специалисты	Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях организации и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки представлена в разделе 14 Отчета.
Контакты	Тел: +7(812) 324-54-23, e-mail: mosolygin@pmc-ocenka.ru

Табл. 5.3.

*Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор*

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РМС-ОЦЕНКА»
Сокращенное наименование	ООО «РМС-ОЦЕНКА»
Адрес места нахождения и юридический адрес	191123, Санкт-Петербург, пр. Чернышевского, д. 17
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1037843056382, дата присвоения – 10.02.2003 г.
Банковские реквизиты	ИНН 7804075295 / КПП 784101001 Р/с 40702810455230001536 в Северо-Западном банке Сбербанка РФ, ПАО «Сбербанк России»; К/с 30101810500000000653; БИК 044030653
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица	Сертификат к договору обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-082957/16 от 22.12.2016 г. выдан филиалом СПАО «ИНГОССТРАХ» в г. Санкт-Петербурге. Срок действия договора страхования с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «РМС-Оценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998
Контакты	Тел: +7(812) 324-54-23, e-mail: info@pmc-ocenka.ru



## 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ И ОЦЕНИВАЕМЫХ СТОИМОСТЕЙ

Оцениваемой стоимостью в данном Отчете является рыночная стоимость. Оцениваемое право – право пользования и владения.

### Определение величины рыночной стоимости

Согласно Федеральному Закону РФ № 135 «Об оценочной деятельности» (ст. 3) «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».

Рыночная стоимость объекта определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования (НЭИ). НЭИ - один из главных принципов оценки недвижимости - вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо, финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции Объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и Объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом, в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

### Содержание права собственности

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.



### Содержание права пользования

- В соответствии со ст. 268 ГК право постоянного (бессрочного) пользования имуществом, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию, органу государственной власти, органу местного самоуправления на основании решения государственного или муниципального органа, уполномоченного предоставлять имущество в такое пользование.
- В случае реорганизации юридического лица принадлежащее ему на праве постоянного (бессрочного) пользования имущество переходит в порядке преемства.

### Содержание права владения

Право владения – фактическое обладание имуществом и удержание его в собственном владении, затрудняющее пользование им всеми людьми, кроме одного или нескольких лиц, называемых владельцами.

### Содержание права оперативного управления

Согласно ст. 294 ГК РФ: Государственное или муниципальное унитарное предприятие, которому имущество принадлежит на праве хозяйственного ведения, владеет, пользуется и распоряжается этим имуществом в пределах, определяемых в соответствии с настоящим Кодексом.

### Определение величины рыночной стоимости арендной платы за объекты недвижимости

Согласно ст. 606 ГК РФ: по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

*По определению президента Р-клуба профессора Е.С. Озерова<sup>1</sup> «Ставка арендной платы - это цена права пользования и владения единицей площади объекта в течение определенного срока. Она является предметом торга: цена предложения исходит от продавца (арендодателя), цена спроса формируется покупателем (арендатором), цена сделки фиксируется в договоре аренды».*

Резюмируя приведённые выше определения, Оценщик пришел к следующему, на его взгляд, более полному определению годовой (месячной) рыночной арендной платы:

*Годовая (месячная) рыночная арендная плата - это наиболее вероятная стоимость аренды общей площади объекта в течение года (месяца), по которой он может быть сдан на открытом конкурентном рынке, когда арендодатель и арендатор действуют честно и осознанно, и величина арендной платы не назначается под давлением одной из сторон. Это определение подразумевает, что совершение сделки на определенную дату и передача юридических прав (титула) от арендодателя к арендатору происходит при соблюдении следующих условий:*

- Арендодатель и арендатор действуют в рамках закона на основе *типичных* мотивировок;
- Обе стороны *хорошо информированы* о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения *собственных* интересов;
- Объект выставлен на открытом рынке *достаточное* время;
- Ставка аренды не является следствием специального кредитования или уступки какой-либо из сторон, участвующих в сделке;
- Оплата производится в *денежной форме* (наличной или безналичной) и не сопровождается дополнительными условиями.

Согласно Заданию на оценку в настоящем Отчете определению подлежит рыночная арендная плата за Объект оценки.

---

<sup>1</sup> Озеров Е.С. К вопросу об оценке рыночной ставки арендной платы для целей управления объектом недвижимости. Проблемы недвижимости, 2004 г., вып. 1.



## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ЕГО КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Описание оцениваемого объекта выполнено на основании представленных Заказчиком документов и визуального осмотра, проведенного Оценщиком 09 октября 2017 г.

Табл. 7.1

Перечень документов, полученных от Заказчика

№ п/п	Документы по Объекту оценки
1	копия Задания на оценку;
2	копия Свидетельства о государственной регистрации права;
3	копии Выписок из реестра федерального имущества;
4	копии Технического и Кадастрового паспортов на помещение;
5	копии Плана 1 этажа, Плана вторичного объекта недвижимости и Ситуационного плана участка;
6	копия Карты учета основных средств.

Представленные Заказчиком копии документов по оцениваемому объекту, по мнению Оценщика, в полной мере отражают его особенности, оказывающие непосредственное влияние на величину искомой стоимости, и являются достаточными для ее определения. В результате проведения анализа представленных исходных данных, Оценщиком не обнаружено каких-либо фактов, позволяющих усомниться в их достоверности. Все перечисленные документы предоставлялись в виде копий, и у Оценщика нет оснований сомневаться в их подлинности.

В данном Отчете определению подлежит рыночная стоимость права пользования и владения нежилым помещением общей площадью 67,6 кв. м, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, Галерный проезд, д. 5, литера А, пом. 28-Н.

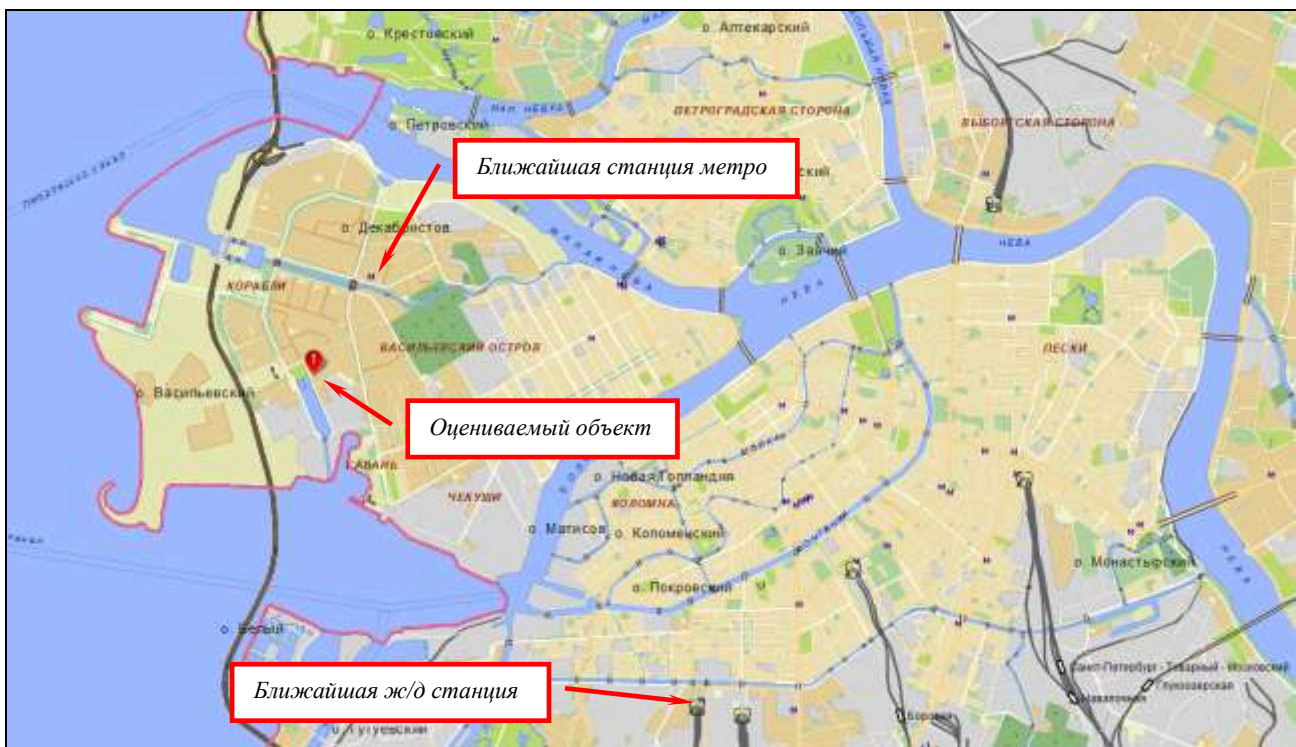


Рис. 7.1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты Санкт-Петербурга (<http://www.topplan.ru/>).

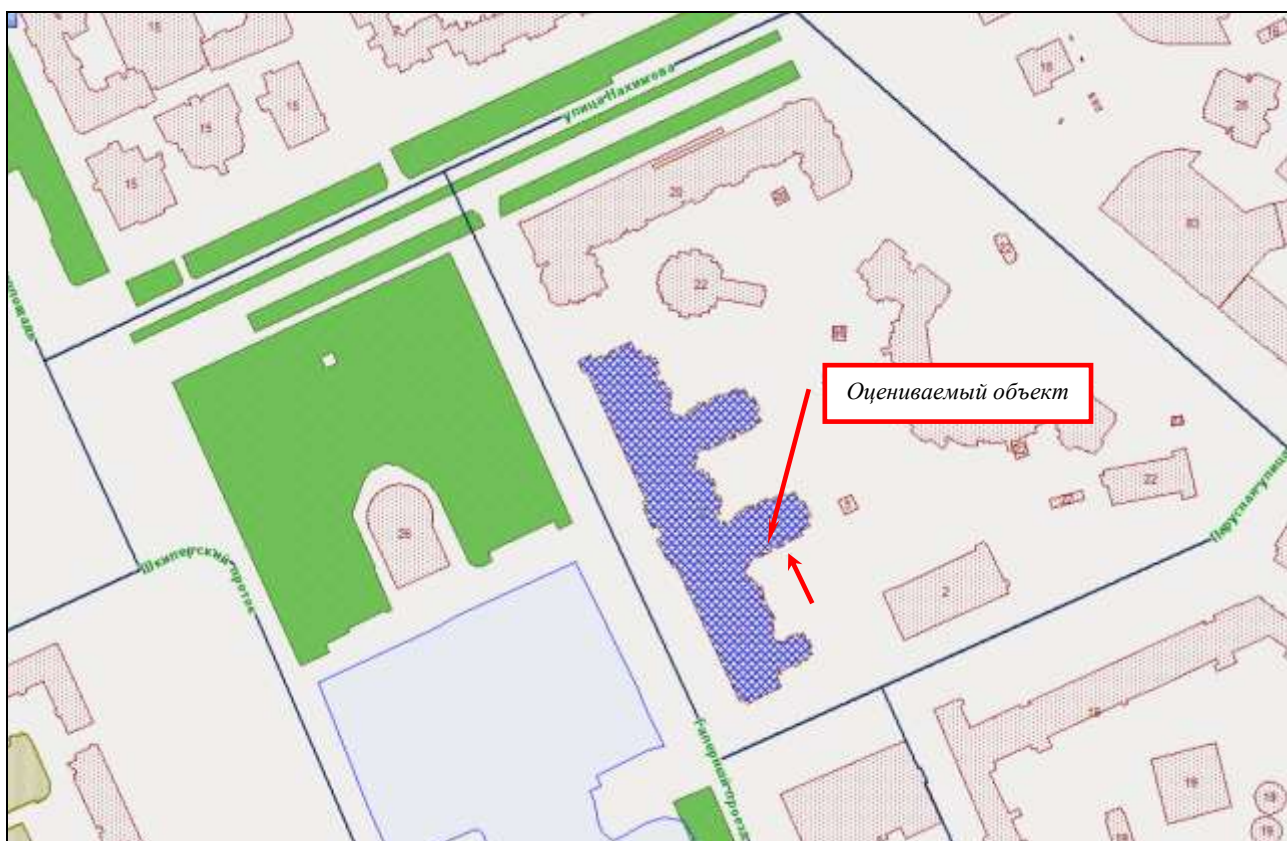


Рис. 7.2. Локальное местоположение оцениваемого объекта и расположение входа (<http://www.rgis.spb.ru/>).

**Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости и входящих в его состав элементов**

Описание конструктивных элементов здания, в котором расположен оцениваемый объект недвижимости, выполнено на основании документов, представленных Заказчиком, информации, имеющейся в открытом доступе, а также визуального осмотра и представлено в таблице ниже.

Табл. 7.2

*Описание конструктивных элементов и характеристик здания, в котором расположен оцениваемый объект*

Наименование	Описание конструктивных элементов, характеристика, техническое состояние
Наименование здания	нет
Назначение	жилое
Год постройки	2002
Этажность	18, кроме того, имеется: технический этаж
Площадь застройки, кв. м	6 245,4
Объем строения, куб. м	224 921
Общая площадь строения, кв. м	46 790,3, из них: площадь квартир – 39 342,8; площадь нежилых помещений – 7 447,5
Фундамент	сборный железобетонный на свайном основании
Стены	кирпичные
Перегородки	пазогребневые, гипсовые, кирпичные
Перекрытия	сборные железобетонные плиты
Крыша	рубероид по железобетонным плитам
Полы	мозаичный бетон; линолеумные; паркетные; метлахская плитка; бетонные



Наименование		Описание конструктивных элементов, характеристика, техническое состояние
Проемы оконные		двойные створные
Проемы дверные		остекленные щитовые
Отделочные работы		облицовка цоколя путиловской плиткой; оклейка простыми обоями; окраска масляная; штукатурка
Приведенный процент износа на 2007 г., %		2
Процент износа на дату оценки, %		10 (см. расчет ниже)
Благоустройство здания	Отопление	центр. отопление от ТЭЦ
	Водопровод	от городской центральной сети
	ГВС	централизованное
	Канализация	сброс в городскую сеть
	Газоснабжение	нет
	Электроосвещение	скрытая проводка
	Вентиляция	естественная; приточно-вытяжная
	Лифт	есть (согласно визуальному осмотру)
	Слаботочные сети	радио – скрытая проводка; телефон - скрытая проводка; телевидение – от коллективных антенн.
Прочие работы		лестницы сборные железобетонные
*Примечание		данные представлены по состоянию на дату осмотра

#### Техническое состояние здания

В ходе визуального осмотра установлено, что здание находится в хорошем состоянии – повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.

#### Определение физического износа

В представленных технических документах информация о величине физического износа здания, в котором находится оцениваемый объект, отсутствует, а информация об износе оцениваемого помещения является устаревшей, поэтому Оценщик посчитал возможным определить её, используя Методику расчета физического износа гражданских зданий № 404 от 27.10.1970 г. (раздел 1, п. 12) и результаты визуального осмотра. В ходе визуального осмотра общее техническое состояние здания определено как хорошее, что соответствует 10% физического износа (Оценщик использовал среднее значение градации).



Табл. 7.3

Укрупненная шкала физического износа (согласно п. 12 Методики расчета физического износа гражданских зданий № 404 от 27.10.1970 г.).

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости конструктивных элементов
1	2	3	4
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11
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.	38-90
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93-120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-

**\*Примечание.** Физический износ газового и лифтового оборудования определяется специализированными эксплуатационными организациями в соответствии с ведомственными инструкциями.

### Материалы фотофиксации



Фото 7.1. Табличка с адресом.



Фото 7.2. Внутренний двор.

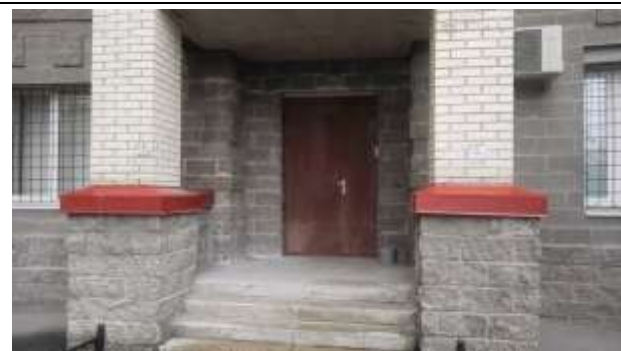


Фото 7.3. Отдельный вход со двора.



Фото 7.4. Тамбур и вход в помещение.



Фото 7.5. Общий вид комнаты ч.п. 1.



Фото 7.6. Общий вид комнаты ч.п. 1.



Фото 7.7. Общий вид части помещения.



Фото 7.8. Общий вид комнаты ч.п. 3.



Фото 7.9. Общий вид комнаты ч.п. 2.



Фото 7.10. Общий вид комнаты ч.п. 2.





Фото 7.11. Состояние отделки пола.



Фото 7.12. Состояние отделки потолка и стен.



Фото 7.13. Общий вид части помещения.



Фото 7.14. Общий вид части помещения.



Фото 7.15. Общий вид комнат ч.п. 4.



Фото 7.16. Санузел ч.п. 5.



Физические характеристики оцениваемого объекта

Оцениваемый объект недвижимости расположен на первом этаже и имеет отдельный вход со двора (см. раздел 4 Отчета). Тип планировки – смешанная.

Согласно представленным Заказчиком документам оцениваемое помещение имеет общий вход со двора через тамбур, в котором имеется вход в техническое помещение. Согласно визуальному осмотру и пояснениям Заказчика указанное техническое помещение на постоянной основе не используется, доступ к нему осуществляется эпизодически. Таким образом, Оценщик полагает, что вход в оцениваемое нежилое помещение можно охарактеризовать как «отдельный со двора». Данное обстоятельство учитывается в расчетах арендной ставки.

Табл. 7.4

*Физические характеристики оцениваемого нежилого помещения.*

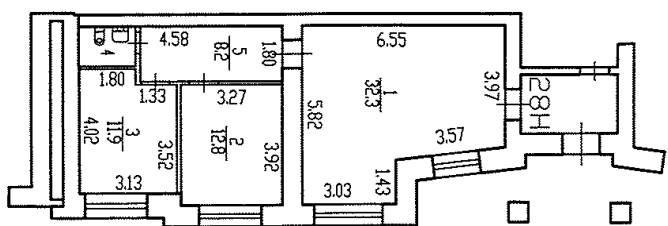
Наименование характеристики	Описание (величина)
Общая площадь, кв. м	67,6
Характеристика входа	Отдельный со двора (см. раздел 4 Отчета)
Занимаемый этаж	1 этаж
Состояние отделки	Отличное
Тип планировки	 <p style="text-align: right;">Смешанная</p>

Табл. 7.5

*Описание отделки оцениваемого объекта*

№ п/п	№ ч.п.	Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	Состояние отделки	Описание отделки	
					пол	стены
1	1	офис	32,3	отличное	пол	линолеум
					стены	обои
					потолки	потолочная плитка
2	2	офис	12,8	отличное	пол	линолеум
					стены	обои
					потолки	потолочная плитка
3	3	офис	11,9	отличное	пол	линолеум
					стены	обои
					потолки	потолочная плитка
4	4	офис	8,2	отличное	пол	кафельная плитка
					стены	покраска
					потолки	потолочная плитка
5	5	санузел	2,4	отличное	пол	кафельная плитка
					стены	кафельная плитка
					потолки	потолочная плитка
Примечание:		Окна: металлопластиковые стеклопакеты Дверные проемы (входные): металлический Дверные проемы (межкомнатные): деревянные				



Исходя из визуального осмотра, согласно шкале оценки физического состояния помещений<sup>2</sup> (табл. 7.6), состояние оцениваемого объекта характеризуется как «отличное».

Табл. 7.6

*Шкала оценки физического состояния помещений*

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Состояние отделки
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	новая
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	новая или не требует ремонта
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	новая или не требует ремонта
Нормальное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	не требует ремонта
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	требует косметического ремонта
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных	-	требуется капитальный ремонт

<sup>2</sup> Проект «Технического задания на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений», разработанный Отделом оценки Росимущества (версия от 01 июня 2006 г.)



Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Состояние отделки
	сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.		

Информация о текущем использовании оцениваемого объекта

На дату осмотра оцениваемое помещение не используется.



### Информация о предполагаемом использовании оцениваемого объекта

Согласно информации, представленной Заказчиком, оцениваемый объект недвижимости предполагается использовать в качестве офиса.

### Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому объекту, существенно влияющие на его стоимость

Табл. 7.7

#### *Другие факторы и характеристики, относящиеся к оцениваемому объекту, существенно влияющие на его стоимость*

<b>Фактор, характеристика</b>	<b>Описание</b>
Границы территории оцениваемого объекта	Здание, в котором находится оцениваемый объект, расположено в Василеостровском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном Галерным проездом, улицей Нахимова, Малым проспектом В. О. и Парусной улицей.
Характер окружающей застройки	Окружающая застройка – смешанная, преимущественно жилая, с включением коммерческих объектов. Ближайшее окружение составляют жилые дома, магазины, кафе, аптеки, учебные заведения и др. Общее функциональное использование территории квартала – жилое, к югу от Парусной улицы расположена промышленная зона.
Благоустройство территории	Благоустройство территории включает в себя улучшение санитарного, экологического и эстетического состояния окружающей территории оцениваемого объекта. Согласно визуальному осмотру, благоустройство можно охарактеризовать как хорошее. Территория вокруг объекта недвижимости благоустроена газонами, высаженными кустарниками. Подъезд/подход к оцениваемому объекту асфальтирован, в связи с чем благоустройство характеризуется как хорошее.
Описание земельного участка, на котором расположен оцениваемый объект недвижимости	Заказчиком не была предоставлена информация о площади доли земельного участка, приходящейся на оцениваемый объект недвижимости. Со слов Заказчика, на земельный участок, к которому относится оцениваемый объект, отсутствуют зарегистрированные права, следовательно, отсутствуют документы на долю земельного участка, соответствующего оцениваемому помещению. Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание, относится к зоне ЗЖД - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. Согласно схеме территориального зонирования ПЗЗ Санкт-Петербурга земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание, относится к зоне ТЗЖДЗ- зона размещения среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов, связанных с обслуживанием объектов данной зоны, а также объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).
Транспортная доступность	Местоположение оцениваемого объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Расстояние до ближайшей станции метро «Приморская» находится на удалении 1,2 км, ближайшая ж/д станция «Балтийский вокзал» расположена на расстоянии около 5,5 км, от оцениваемого объекта недвижимости. Ближайшая остановка общественного транспорта «ул. Нахимова 11» находится на удалении менее 0,3 км. Общественный транспорт представлен маршрутными такси №№ К-30, К-32, К-62, К-154, К-273, К-346, автобусами №№ 7, 41, 42, 128, 151, 152 и троллейбусами №№ 9, 11. Ближайшая транспортная магистраль – Наличная улица, расположена на удалении около 0,7 км. Парковка – неорганизованная, ограниченная, возможна на прилегающей территории вблизи оцениваемого объекта.
Инженерная инфраструктура	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, обеспечено водопроводом, канализацией, горячим водоснабжением, центральным отоплением и электроснабжением.
Охранный статус	Не зарегистрирован.
Правовой статус	Согласно представленным Заказчиком документам, оцениваемый объект недвижимости находится в собственности Российской Федерации, а право оперативного управления зарегистрировано за ФГБУН «СПИИРАН».
Обременения, связанные с оцениваемым объектом	Согласно онлайн-выписке из ЕГРН с сайта Росреестра, имеется ограничение права: № 78-78-66/003/2013-338 от 14.03.2014 (Аренда). Однако, со слов Заказчика, указанный договор аренды расторгнут, помещение освобождено арендатором и на дату оценки не используется, что подтверждается результатами визуального осмотра. Таким образом, ограничений и обременений на оцениваемый объект не выявлено.
Балансодержатель и балансовая стоимость	Балансодержателем оцениваемого объекта недвижимости является ФГБУН «СПИИРАН». Балансовая стоимость объекта недвижимости по состоянию на 14.07.2010 г. составляет 00,00 руб.



### Позиционирование оцениваемого объекта

Принимая во внимание тот факт, что оцениваемый объект находится в жилом здании, на первом этаже, имеет отдельный вход со двора, а также планировку и состояние отделки, типичные для офисных объектов, можно сделать вывод, что эти факторы являются благоприятными для использования оцениваемого объекта под офисную функцию.

*Исходя из особенностей местоположения, физических характеристик и предполагаемого использования оцениваемого объекта, Оценщиком выбран для дальнейшего рассмотрения сегмент рынка офисной недвижимости, в котором и следует позиционировать оцениваемый объект.*

### Ликвидность Объекта оценки

С учетом текущей ситуации, сложившейся на рынке коммерческой недвижимости, и рекомендаций АБСЗ ([http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_58726\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf)) Оценщик полагает, что оцениваемый объект недвижимости обладает ликвидностью ниже средней.

### Выводы по описанию оцениваемого объекта:

1. *Оцениваемый объект недвижимости расположен в Василеостровском районе Санкт-Петербурга в квартале, ограниченном Галерным проездом, улицей Нахимова, Малым проспектом В. О. и Парусной улицей. Окружающая застройка – смешанная, преимущественно жилая, с включением коммерческих объектов.*
2. *Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение общей площадью 67,6 кв. м, расположенное на первом этаже 18-этажного (кроме того имеется: технический этаж) жилого здания. Техническое состояние здания можно охарактеризовать как хорошее.*
3. *Здание, в котором находится оцениваемая часть помещения, обеспечено водопроводом, канализацией, горячим водоснабжением, центральным отоплением и электроснабжением.*
4. *Здание, в котором расположена оцениваемая часть помещения, является собственностью Российской Федерации. Право оперативного управления зарегистрировано за ФГБУН «СПИИРАН».*
5. *Местоположение оцениваемого объекта характеризуется хорошей транспортной доступностью. Расстояние до ближайшей станции метро «Приморская» находится на удалении 1,2 км, ближайшая ж/д станция «Балтийский вокзал» расположена на расстоянии около 5,5 км, от оцениваемого объекта недвижимости. Ближайшая остановка общественного транспорта «ул. Нахимова 11» находится на удалении менее 0,3 км. Общественный транспорт представлен маршрутными такси №№ К-30, К-32, К-62, К-154, К-273, К-346, автобусами №№ 7, 41, 42, 128, 151, 152 и троллейбусами №№ 9, 11. Ближайшая транспортная магистраль – Наличная улица, расположена на удалении около 0,7 км. Парковка – неорганизованная, ограниченная, возможна на прилегающей территории вблизи оцениваемого объекта.*
6. *По состоянию на дату проведения оценки, исходя из визуального осмотра, оцениваемое помещение имеет отдельный вход со двора. Состояние отделки - отличное. Тип планировки – смешанная. На дату оценки помещение не используется. Предполагаемое использование – офис.*
7. *Оцениваемый объект позиционируется в офисном сегменте рынка недвижимости.*
8. *Оцениваемый объект недвижимости обладает ликвидностью ниже средней.*

Помимо информации, указанной ранее по тексту Отчета, дополнительных количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав оцениваемого объекта, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки данного объекта, Оценщиком не выявлено.



## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. **Наиболее эффективное использование** (один из главных принципов оценки недвижимости) - вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо, финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

В рамках данного Отчета Оценщиком был проведен анализ наиболее эффективного использования, который выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства.

Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход арендодателю объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно классической теории проведения анализа НЭИ первым его этапом должно являться составление исчерпывающего списка потенциально возможных к реализации функций. При проведении анализа наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта недвижимости Оценщиком принято решение при составлении данного списка предварительно объединить варианты, способные приносить доход, в отдельные группы по функциональному признаку:

- жилая;
- торговая;
- административная (офисная);
- производственно-складская.

Данные функции далее подробно рассмотрены Оценщиком на предмет соответствия критериям анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта.

В результате проведенных исследований в рамках предыдущих разделов и на основе анализа рыночной ситуации, локации территории, а также физических характеристик помещения, Оценщик полагает, что на базе оцениваемого объекта возможно реализовать коммерческую функцию, а именно - офисную.

### Правомочность

Из представленных Заказчиком документов и проведенного визуального осмотра Оценщиком были выявлены следующие обстоятельства:

- Согласно заданию на оценку, объект оценки является собственностью Российской Федерации. Право оперативного управления зарегистрировано за ФГБУН «СПИИРАН».
- Согласно представленным Заказчиком документам назначение здания – жилое, назначение оцениваемого помещения - нежилое.
- Данных об обременениях и ограничениях на здание, в котором расположен оцениваемый объект, не зарегистрировано.

Использование помещения оцениваемого объекта под жилую функцию невозможно, так как его назначение (нежилое) не позволяет использование данной функции. В соответствии с изложенным, правомочным вариантом использования оцениваемого объекта недвижимости Оценщик считает использование под любую нежилую функцию, а именно – торговую, офисную и производственно-складскую функции.



### Физическая осуществимость

Физические характеристики оцениваемого нежилого помещения, такие как площадь, состояние отделки, наличие инженерных коммуникаций, наличие отдельного входа со двора, расположение на 1-м этаже, отсутствие ограничений в использовании и обременений позволяют реализовать производственно-складскую, офисную и торговую функции.

Таким образом, по мнению Оценщика, варианты использования оцениваемого объекта под производственно-складскую, офисную и торговую функции могут соответствовать данному критерию анализа.

### Финансовая оправданность

Финансовая оправданность подразумевает рассмотрение вариантов, способных дать отдачу, превышающую суммарные затраты. Все способы использования недвижимости, дающие положительный доход с достаточной отдачей на собственный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые.

На данном этапе анализа Оценщик считает, что использование оцениваемого объекта под офисную, торговую и производственно-складскую функции будет финансово приемлемым.

### Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)

Анализ максимальной эффективности подразумевает выбор из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования оцениваемого объекта, вариант, приносящий максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Оцениваемое помещение располагается вдали от центров деловой и административной активности, на первом этаже жилого здания с отдельным входом со двора, имеет смешанную планировку и ограниченную парковку. Данные обстоятельства не смогут обеспечить достаточный уровень транспортных и пешеходных потоков потенциальных покупателей для реализации торговой функции на базе оцениваемого объекта.

Кроме того, традиционно на рынке коммерческой недвижимости помещения офисной функции сдаются по более высокой ставке, чем производственно-складские.

Таким образом, по мнению Оценщика, среди юридически разрешенных, физически осуществимых, финансово оправданных вариантов использования оцениваемого объекта, критерию максимальной эффективности может соответствовать единственный вариант его использования - в качестве помещения офисной функции в текущем состоянии.

### Вывод по анализу наиболее эффективного использования:

Обобщенные результаты анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта представлены в таблице ниже.

Табл. 8.1.

*Сводная таблица результатов анализа НЭИ оцениваемого объекта*

<b>Критерий анализа</b>	<b>Варианты соответствия критерию</b>
Правомочность	Торговое / Офисное / Производственно-складское
Физическая осуществимость	Торговое / Офисное / Производственно-складское
Финансовая оправданность	Торговое / Офисное / Производственно-складское
Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования)	Офисное

На основании проведенного исследования Оценщик пришел к выводу о том, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого объекта является вариант его эксплуатации в текущем состоянии в качестве помещения офисной функции.

Определение арендной ставки по данному варианту проведено в соответствующем разделе Отчета.





## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ДРУГИХ ФАКТОРОВ И ХАРАКТЕРИСТИК, ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 9.1. Анализ экономики Российской Федерации

Данные динамики основных макроэкономических показателей РФ представлены по состоянию на август 2017 года в % к соответствующему периоду предыдущего года (по данным МЭР РФ и Росстата от 19.09.2017 г.). Представленные показатели являются наиболее актуальной информацией, опубликованной на официальном сайте Министерства экономического развития РФ (<http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>).

Табл. 9.1.1

Основные показатели развития экономики РФ (в % к соответствующему периоду предыдущего года).

	Август 2017г.	В % к		Январь-август 2017г. в % к январю-августу 2016г.	Справочно		
		августу 2016г.	июлю 2017г.		август 2016г. в % к августу 2015г.	июлю 2016г.	январь-август 2016г. в % к январю-августу 2015г.
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	41782,1 <sup>1)</sup>	101,5 <sup>2)</sup>			99,5 <sup>3)</sup>		
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		101,5	102,0	101,9	101,5	101,5	101,3
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	712,6	104,7	149,1	101,5	105,7	138,3	104,7
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	459,2	107,8	101,6	107,3	103,0	100,0	101,5
в том числе железнодорожного транспорта	208,4	104,9	100,0	106,8	102,4	100,3	101,6
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2591,5	101,9	103,8	100,2	95,8	103,2	95,3
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	752,9	98,7	100,7	100,1	101,9	102,9	99,5
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	45,5 <sup>5)</sup>	117,7 <sup>6)</sup>	90,4 <sup>7)</sup>	127,0 <sup>8)</sup>	87,7 <sup>6)</sup>	96,5 <sup>7)</sup>	78,8 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	24,7	110,2	83,8	126,6	82,2	93,4	72,2
импорт товаров	20,8	128,1	99,7	127,5	96,7	101,3	91,6
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	5723,7 <sup>9)</sup>	104,8 <sup>2)</sup>			98,6 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		103,3	99,5	104,2	106,9	100,0	107,6
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		104,7	101,5	107,6	102,9	98,7	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		99,7	100,2	98,8	90,0	99,6	94,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	38040 <sup>10)</sup>	107,1 <sup>10)</sup>	98,5 <sup>10)</sup>	107,2 <sup>10)</sup>	109,7	98,5	107,8
реальная		103,7 <sup>10)</sup>	99,0 <sup>10)</sup>	102,9 <sup>10)</sup>	102,7	98,5	100,1
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,8 <sup>11)</sup>	93,9	97,1	93,0	99,3	97,9	101,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн.человек	0,8	85,0	96,9	85,2	95,0	96,2	102,5

1) Данные за 1 полугодие 2017г. (первая оценка).  
2) 1 полугодие 2017г. в % к 1 полугодью 2016 года.  
3) 1 полугодие 2016г. в % к 1 полугодью 2015 года.  
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" ОКВЭД.  
5) Данные за июль 2017 года.  
6) Июль 2017г. и июль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
7) Июль 2017г. и июль 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  
8) Январь-июль 2017г. и январь-июль 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  
9) Данные за 1 полугодие 2017 года.  
10) Оценка.  
11) Предварительные данные.



В августе 2017 г. потребительские цены снизились на 0,5%, годовая инфляция замедлилась до 3,3%. Основной причиной торможения инфляции вниз стало быстрое замедление продовольственной инфляции, в первую очередь – за счет снижения цен на плодоовощную продукцию. Продолжилось замедление годового роста цен на непродовольственные товары и продукты питания без учета овощей и фруктов, отражающее эффект от произошедшего за год укрепления рубля. Снижение инфляции в июле-августе указывает на ослабление краткосрочных проинфляционных рисков. При проведении денежно-кредитной политики Банк России будет учитывать как краткосрочные, так и среднесрочные инфляционные риски, в том числе связанные с динамикой инфляционных ожиданий.

В предыдущие годы снижение цен в августе наблюдалось нечасто – последний эпизод относится к 2011 году. Как результат, годовая инфляция замедлилась до 3,3%. Это меньше, чем прогнозировалось год назад (при более низких прогнозных ценах на нефть, чем фактические), когда предполагалось, что темп прироста потребительских цен снизится до целевого уровня (4%) лишь в конце 2017 года.

Уровень среднегодовой скользящей инфляции составил в августе 4,8%, сократившись за месяц на 0,3 процентного пункта. При сохранении инфляции вблизи 4% можно ожидать, что в дальнейшем временное сезонное снижение потребительских цен в августе станет более частым явлением. Основной причиной замедления годовой инфляции в августе текущего года стало быстрое снижение годовой продовольственной инфляции, наблюдаемое с июля.

Рост цен на услуги стабилизировался на уровне около 4%. Замедление роста цен на широкий круг продовольственных и непродовольственных товаров, в том числе под влиянием укрепления рубля, способствовало дальнейшему снижению базовой инфляции (до 3,0% в годовом выражении).

#### Выводы по анализу социально-экономического положения России

1. В августе 2017 года российский ВВП продолжил тенденцию роста. Прирост к соответствующему периоду прошлого года составил 1,5%.
2. В августе индекс промышленного производства, рассчитываемый Минэкономразвития РФ, показал положительную динамику промышленного производства к августу 2016 года (+1,57%).
3. Оборот розничной торговли в августе 2017 составил 2 591,5 млрд. рублей.
4. Внешнеторговый оборот в августе 2017 года составил 45,5 млрд. долларов США.
5. В августе 2017 г. потребительские цены снизились на 0,5%, годовая инфляция замедлилась до 3,3%.
6. Номинальная средняя заработная плата составила в августе 2017 г. – 38 040 руб.
7. В августе 2017 года количество безработных составило 3,8 млн. человек. По отношению к августу 2016 г. уровень безработных сократился на 6,1%.

## **9.2. Обзор экономики Санкт-Петербурга**

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

Основа промышленности Санкт-Петербурга – тяжелая индустрия, в том числе энергетическое машиностроение. Развито транспортное машиностроение, с 2005 года на территории агломерации оформляется и растет автомобильный кластер. Санкт-Петербург – крупнейший российский центр военного и гражданского судостроения и судоремонта, развито приборостроение, производство оптики, электроприборов и электронной техники, производство электрооборудования среднего и низкого напряжения, черная и цветная металлургия, химическая, легкая, полиграфическая промышленность.

Социальное и экономическое положение Санкт-Петербурга представлено по состоянию на август 2017 года в % к соответствующему периоду предыдущего года. Представленные показатели являются наиболее актуальной информацией, опубликованной на официальном сайте территориального органа статистики Санкт-Петербурга и Ленинградской области «Петростат» (<http://petrostat.gks.ru/>). Основные показатели социально-экономического развития Санкт-Петербурга представлены в таблицах ниже (по данным Петростата от 19.09.2017 г.).



Табл. 9.2.1

Основные экономические и социальные показатели Санкт-Петербурга, млрд. руб.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ					
СВОДНЫЕ ИТОГИ					
	млрд. рублей				
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-август 2016 в % к январю-августу 2015
	август	январь-август	август	январь-август	
Оборот организаций (в действующих ценах)	852,7	6997,8	101,8	105,1	105,1
Индекс промышленного производства, %	x	x	103,8	103,1	103,2
Объем работ по виду деятельности "строительство"	31,9	223,8	78,9	92,3	105,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. м <sup>2</sup>	104,1	1960,2	65,1	104,7	103,9
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	51,2	391,9	91,9	102,5	x
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	10,4	79,9	104,6	106,9	x
Оборот оптовой торговли	495,8	4876,1	98,6	118,5	1,5 р.
Оборот розничной торговли	108,2	846,0	103,0	102,5	99,9
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	35,0	288,2	94,1	95,1	101,9
непродовольственными товарами	73,2	557,8	107,8	106,8	98,8
Оборот общественного питания	5,8	46,5	101,9	103,7	112,7
Объем платных услуг населению	36,7	303,0	102,7	103,1	98,7
Индекс потребительских цен, %	99,5	103,1 <sup>1)</sup>	104,3	104,6	103,9 <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> Конец периода к декабрю предыдущего года.

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ					
СВОДНЫЕ ИТОГИ (ОКОНЧАНИЕ)					
	Абсолютные данные		В % к соответствующему периоду предыдущего года		Справочно: январь-июль 2016 в % к январю-июлю 2015
	июль	январь-июль	июль	январь-июль	
Численность населения (на 1 августа 2017), тыс. человек	5309,5	x	101,2 <sup>1)</sup>	x	101,0 <sup>2)</sup>
Средняя численность работников организации (без субъектов малого предпринимательства), тыс. человек	1460	1467	102,7	102,8	101,7
Общая численность безработных в возрасте 15-72 лет (январь-август), тыс. человек	x	51,0	x	101,6	76,4 <sup>3)</sup>
Уровень безработицы населения в возрасте 15-72 лет (январь-август), в % к численности рабочей силы	x	1,7	x	x	x
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец августа 2017), тыс. человек	9,8	x	82,9	x	98,5 <sup>4)</sup>
Уровень зарегистрированной безработицы, (на конец августа 2017) в % от численности рабочей силы	0,3	x	x	x	x
Реальные денежные доходы населения	x	x	99,6	96,7	97,3
Средняя начисленная заработная плата одного работника					
номинальная, рублей	53586	52493	109,0	109,8	109,7
реальная	x	x	104,2	104,9	102,0
Просроченная задолженность по заработной плате (на 1 сентября 2017), тыс. рублей	210109	x	1,6 р. <sup>5)</sup>	x	3,0 р. <sup>6)</sup>
Численность работников, перед которыми имеется просроченная задолженность по заработной плате (на 1 сентября 2017), человек	2396	x	141,3 <sup>6)</sup>	x	6,0 р. <sup>6)</sup>

<sup>1)</sup> 1 августа 2017 года к 1 августа 2016 года.

<sup>2)</sup> 1 августа 2016 года к 1 августа 2015 года.

<sup>3)</sup> Январь-август 2016 года к январю-августу 2015 года.

<sup>4)</sup> Август 2016 года к августу 2015 года.

<sup>5)</sup> 1 сентября 2017 года к 1 сентября 2016 года.

<sup>6)</sup> 1 сентября 2016 года к 1 сентября 2015 года.



### Выводы по анализу социально-экономического положения Санкт-Петербурга

1. Санкт-Петербург является экономически развитым и финансово самостоятельным субъектом РФ, вторым по значению после Москвы и ключевым на Северо-Западе России инфраструктурным центром, а также вторым по численности населения мегаполисом страны.
2. Санкт-Петербург – город с многофункциональной, диверсифицированной экономикой и обширной социальной сферой. Основа промышленности Санкт-Петербурга – тяжелая индустрия, в том числе энергетическое машиностроение.
3. Оборот организаций в августе 2017 г. – 852,7 млрд. руб.
4. Объем работ по виду деятельности «строительство» в августе 2017 г. – 31,9 млн. руб.;
5. Оборот оптовой торговли в августе 2017 г. – 495,8 млрд. руб.
6. Оборот розничной торговли в августе 2017 г. – 108,2 млн. руб.
7. Индекс потребительских цен в августе 2017 г. – 99,5 %.
8. Номинальная средняя заработная плата одного работника в июле 2017 г. – 53 586 руб.

### Источники информации, использованные в обзоре

1. <http://www.economy.gov.ru/> – официальный сайт МЭР РФ;
2. <http://www.gks.ru/> - официальный сайт Федеральной службы государственной статистики;
3. <http://www.veb.ru/analytics/iVEB/> - официальный сайт ВЭБ России;
4. <http://petrostat.gks.ru> – официальный сайт территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

### **9.3. Анализ среды местоположения оцениваемого объекта**

Согласно существующему административно-территориальному делению оцениваемый объект расположен в Василеостровском районе Санкт-Петербурга.



Рис. 9.3.1. Карта-схема местоположения оцениваемого объекта.



## **Описание Василеостровского района**

### Историческая справка

Василеостровский район расположен в центральной части Санкт-Петербурга. Территория района включает в себя два крупных острова, разделенные небольшой речкой Смоленкой: Васильевский и Декабристов (Голодай), а также небольшой Серный остров. Развитие района началось во время основания Санкт-Петербурга Петром Великим. Первоначально строительство велось в восточной части острова. Планировалось создать на острове подобие Венеции. От реки Невы до реки Смоленки были вырыты каналы, вдоль которых в дальнейшем намечено было построить дома. Но вскоре инженеры пришли к выводу, что данный проект невозможно реализовать, и каналы были засыпаны. В наше время на местах каналов находятся линии В.О.

### Краткая характеристика

Василеостровский район входит в состав Санкт-Петербурга - города федерального значения Российской Федерации, административного центра Северо-Западного федерального округа.

Как и другой исторический островной район Петербурга, Петроградский, Василеостровский отделен от центра города разводными мостами. При этом он на треть меньше по площади и более плотно заселен.

В начале XX века, восточная часть острова была полностью застроена, юго-западная часть стала индустриальной зоной. В 1960-80 гг. производился намыв территорий в северо-западной части острова, там строили новые жилые комплексы. В 2006 году намыв территорий происходил в одно время со строительством морского пассажирского порта. Новые территории застраиваются под жилые комплексы, бизнес центры и торговые центры.

### Местоположение и география района

Основное отличие Василеостровского от других районов, имеющих архитектурные доминанты в центре, заключается в том, что это своего рода «город-остров» с плотной рядовой застройкой в центральной части и парадными фасадами, обращенными к водной периферии.

Соседями по территориальному размещению для него являются три района: Центральный, Петроградский и Адмиралтейский. Со всеми ними он связан крепкими рукопожатиями в виде мостов через протекающие по городу реки: Неву, Малую Невку и речку Смоленку.

С Центральным районом Васильевский остров связан Дворцовым мостом, с Адмиралтейским – Благовещенским, с Петроградским районом – Биржевым и Тучковым мостами.

Площадь района – 14,64 кв. км (17-е место в городе). Население – 208,7 тыс. человек.

### Административное деление:

В соответствии с законом Санкт-Петербурга от 25 июля 2005 года № 411-68 «О территориальном устройстве Санкт-Петербурга», территория Санкт-Петербурга делится на 18 районов. В границах районов располагаются 111 муниципальных образований — 81 муниципальный округ (некоторым из них присвоены названия, некоторые называются по номерам), 9 городов и 21 посёлок.

Василеостровский район включает в себя 5 Муниципальных округов (МО)- Морской округ, округ Гавань, №7, №8, №11.

### Транспортная инфраструктура

Транспортная доступность наиболее сильно формирует «островной» менталитет жителей В.О. Наличие здесь двух станций метро (Василеостровская и Приморская) несколько уменьшает оторванность от остального города, однако наземный транспорт доставляет жителям района большие проблемы. Основная проблема Василеостровского района (как, впрочем, и других центральных районов города) - перегруженность транспортом: на главных магистралях постоянно образуются пробки, не хватает парковочных мест.

На данный момент на территории района находится морской пассажирский вокзал, который может принимать круизные лайнеры.

Основные транспортные магистрали — это Большой, Средний и Малый проспекты, Наличная улица и набережные. Наземный транспорт здесь представлен троллейбусами, автобусами, трамваями и



маршрутными такси. Есть множество кварталов, добираться в которые неудобно и невыгодно, это является еще одним препятствием для развития района.

### Экология района

Загрязненность атмосферного воздуха по району неравномерна. Наиболее чистый воздух на Васильевском острове – в западном и северо-западном секторах (обращенных к Финскому заливу), за исключением километрового квадрата, ограниченного рекой Смоленкой с севера – ул. Нахимова с юга – ул. Кораблестроителей с запада – ул. Наличной с востока. Наиболее загрязнены улицы Нахимова, Наличная, Морская набережная, Беринга. Кстати и место, где расположена гостиница «Прибалтийская» – одно из самых грязных в районе, но, несмотря на это, пользуется исключительным спросом.

Климатические условия для постоянного проживания не очень хорошие. Частые наводнения, постоянные ветры с залива, повышенная влажность составляют постоянную угрозу для здоровья.

Общая экологическая обстановка на Васильевском острове хуже, чем допустимо по санитарно-гигиеническим нормам.

### Структура жилого фонда

Застройка района крайне разношерстная – типичный для центра города ветхий фонд с обилием коммуналок, районы массовой и экспериментальной застройки, и даже «прослойка» между всеми этими в виде небольших территорий со «сталинскими» домами и «хрущевками».

В настоящее время в Василеостровском районе можно выделить следующие микрорайоны:

*Стрелка В.О.* Общая направленность развития – административный, нежилой микрорайон. Здесь расположено большое количество разноплановых объектов: Военная академия тыла и транспорта, Государственный университет, Академия Наук, клиника Отта, библиотека Академии Наук, музеи и НИИ.

*Историческая жилая часть района.* Общая направленность развития территории – жилая застройка. В кварталах вдоль 1-6-й линий практически нет промышленных предприятий (только вдоль реки Смоленки). Западнее, в черте жилых кварталов, находятся промышленные предприятия: заводы «Прибор», «Пневматик», «Октябрь» и другие.

*Район между улицей Беринга и Нахимова.* Жилая зона для обслуживания расположенных по соседству промышленных территорий и фасад города со стороны Морского вокзала. На границах микрорайона находится большое количество разнообразных объектов: различные промышленные предприятия, АТП, Смоленское кладбище, комплекс «ЛенЭкспо», старый Морской вокзал. Социальное окружение микрорайона лучше, чем в центральной части В.О. – здесь почти нет коммунальных квартир.

Основной минус – это транспортная доступность микрорайона. На муниципальном транспорте до метро 4-6 остановок.

*Район Галерной гавани.* На сегодняшний день вся эта территория используется преимущественно под промышленно-складские нужды, или просто представляет собой пустыри. Здесь размещены площадки таких предприятий, как завод и НИИ радиоаппаратуры, АТП № 4 Спецтранса, объекты «Водоканала» и гаражи.

*Западная часть В.О.* Западная часть В.О. начала развиваться в последней трети XX века строго по единому плану развития города. Изначально общая направленность развития территории была сугубо жилая, именно здесь город формировал свой жилой «морской фасад». С появлением проекта намывных территорий все изменилось, теперь это территория общественно-деловой и жилой застройки.

### Коммерческая недвижимость

Будущее функциональное зонирование Васильевского острова предполагает его развитие как крупного центра общественно-деловой жизни – это обусловлено близостью к центру города и возможностью развития морской инфраструктуры.

При этом предполагается частичный вывод крупных промышленных предприятий с территории острова и строительство на их территориях многофункциональных центров.

Создающиеся намывные территории площадью более 470 Га также предполагается использовать под многофункциональную общественно-деловую застройку.



Помимо офисных центров, будут строиться новые гостиничные комплексы, выставочные павильоны, образовательные учреждения.

#### Социально-экономическая характеристика

В юго-западной части Васильевского острова по сей день существует промышленная зона. Промышленный потенциал района составляют старейшие, известные не только в России, но и за ее пределами предприятия машиностроения (ОАО «Севкабель», ОАО «Электроаппарат»), судостроения (ОАО «Балтийский завод», ОАО «Морской завод «Алмаз»), приборостроения (ОАО «Морион», ЗАО «Завод им. Козицкого»), пищевой промышленности (ОАО «Хлебозавод Василеостровского района», ОАО «Невские берега»). В районе работает ЗАО «Транзас» – один из мировых лидеров по производству широкого спектра бортовой электроники, морских и авиационных тренажеров.

В недавнем времени был реализован один из крупнейших проектов города по строительству специализированного пассажирского порта, расположенного на намывных территориях Васильевского острова.

Основными инвестиционными целями в районе являются: продолжение намыва территорий на Западе острова, застройка общественно-деловой зоны, жилой зоны; вывод мощностей «Балтийского завода».

Адмиралтейский район может похвастаться довольно развитой социальной инфраструктурой. Для проживающих здесь не будет проблемой устроить ребенка в школу или садик – на территории района действует 36 общеобразовательных школ и 2 лицея, а также 46 детских садов. Кроме того, в районе расположены крупные высшие учебные заведения: Горный университет и СПбГУ.

В районе много разнообразных кафе, ресторанов и торговых центров – от дорогих до средних ценовых категорий. Активно развивается деловой сегмент - все больше появляется офисов и бизнес-центров. Также популярны среди инвесторов проекты, связанные с гостиничной и торгово-развлекательной индустрией.

#### Перспективы развития

Основные перспективы развития Василеостровского района и реализацией проектов бизнес – и социального строительства связано с освоением западной части Василеостровского острова, строительством западного скоростного диаметра и возведением Морского пассажирского терминала. Последнее ознаменовало начало работ по преобразованию промышленной зоны на юго-западе района под жилую и коммерческую застройку.

#### Выводы по анализу среды местоположения Объекта оценки:

1. Объект оценки расположен в Василеостровском районе г. Санкт-Петербурга.
2. Василеостровский район включает в себя 5 Муниципальных округов (МО)- Морской округ, округ Гавань, №7, №8, №11.
3. С одной стороны, район относится к историческому центру города, что сразу делает его привлекательным для разного рода инвестиций. С другой стороны, у района есть два значительных недостатка – плохая экология и транспортная доступность, а также наличие промышленных зон на юго-западе района.
4. Реализуемые инвестиционные проекты по выводу из района промышленных предприятий и развитию транспортной инфраструктуры должны вывести Василеостровский район на новый уровень развития.

#### Источники информации

1. [http://www.bn.ru/sprav\\_raion.phtml](http://www.bn.ru/sprav_raion.phtml);
2. <http://gov.spb.ru/gov/terr/>;
3. [https://ru.wikipedia.org/wiki/Василеостровский\\_район/](https://ru.wikipedia.org/wiki/Василеостровский_район/);
4. <http://www.nightskyrealty.ru/analysts/id9/>;
5. <http://nesiditsa.ru/city/sankt-peterburg-vasileostrovsky-rayon/>.



#### **9.4. Ценообразующие факторы, коммерческие условия и эксплуатационные расходы на рынке коммерческой недвижимости**

Коммерческая недвижимость традиционно включает в себя сегменты: офисной, торговой, производственно-складской и гостиничной недвижимости. В свою очередь торговая недвижимость включает площади, используемые под размещение различных услуг: общественного питания, бытовых, спортивных, развлекательных и т.д.

Характерным для всех сегментов коммерческой недвижимости является деление на качественные площади в основном специализированные объекты нового строительства и площади в непрофильных объектах административных и производственных зданиях, встроенные помещения и т.д.

Еще одной чертой характерной для рынка коммерческой недвижимости является отсутствие единой классификации в каждом сегменте, что приводит к разнице в оценке принадлежности объекта недвижимости к тому или иному классу и, соответственно, к разнице в оценке емкости сегмента и его качественной структуры.

##### Ценообразующие факторы

Следует отметить, что до 70% стоимости объектов коммерческой недвижимости определяет их местоположение, что и является основным параметром при ценообразовании.

Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости можно поделить условно на три категории:

- постоянные;
- условно-постоянные;
- условно-переменные.

С целью определения весов ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга был проведен опрос экспертов. Квалификация, стаж работы и контактные данные экспертов представлены в табл. 9.4.1. Результаты опроса представлены в табл. 9.4.2.

Табл. 9.4.1

*Эксперты, участвовавшие в опросе о классификации и диапазоне весов ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга*

№ п/п	Эксперты
1	Баринов Н. П., кандидат технических наук, организация - ГК «АВЕРС». Квалификация: практикующий оценщик, стаж работы в области оценочной деятельности – более 21 года. Тел.: 8 (812)320-97-75; e-mail: N.Barinov@avg.ru.
2	Александрова А. М. организация – ООО «КЛИРИНГ». Квалификация: практикующий оценщик, стаж работы в области оценочной деятельности - более 13 лет. Тел.: 8 (812) 740-77-30; e-mail: aleksandrovaam@mail.ru.
3	Иванова О. Е., организация - ООО «АВЕКСКОМ». Квалификация: практикующий оценщик, стаж работы в области оценочной деятельности – более 10 лет. Тел.: 8 (812) 946-58-21; e-mail: olganew@list.ru.
4	Шаскольский А. И., кандидат исторических наук, организация - ООО «Институт проблем предпринимательства». Квалификация: практикующий оценщик, стаж работы в области оценочной деятельности – более 23 лет. Тел.: 8 (812) 703-40-90; e-mail: mail@ipp.spb.ru/.





Табл. 9.4.2

Классификация и диапазон значений весов ценообразующих факторов для коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга

I. Постоянные (относятся к зданию в целом)			
№ п/п	Наименование	Диапазон значений, в %	Примечание
1.	Качество местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения)	10-70	В том числе расстояние от метро - 10-50 %
2.	Проходимость/проезжаемость места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.	10-30	Для торговых и гостиничных объектов
3.	Транспортная доступность (близость к центру (центральная часть города может быть преимуществом), удобство подъезда/подхода, доступ к объекту, близость ж/д станций и транспортных магистралей).	10-50	Для производственно-складских объектов
4.	Тип и назначение здания	5-20	
II. Условно-постоянные (как правило, не могут быть изменены владельцем)			
№ п/п	Наименование	Диапазон значений, в %	Примечание
1.	Площадь помещения (здания)	5-30	
2.	Характеристика входа (ов), в том числе их количество и ориентация на улицу / двор	5-40	
3.	Этаж расположения (этажность здания)	5-40	
4.	Система доступа к помещению/зданию и прилегающей территории, наличие охраны	5-20	
5.	Материал стен	5-20	
6.	Планировка	5-10	
7.	Коэффициент полезных площадей	5-10	
8.	Высота потолков	5-10	
9.	Наличие лифта	5-10	Для зданий выше 5 этажей
10.	Условия парковки	5-10	
III. Условно-переменные (связаны с классом помещения и комфортностью использования)			
№ п/п	Наименование	Диапазон значений, в %	Примечание
1.	Состояние отделки	10-50	Качество отделки пола, стен, потолка
2.	Инженерные коммуникации	5-30	Отопление, водоснабжение, электроснабжение, телефон, интернет, сигнализация и т. д.
3.	Условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ	5-20	Для складов и торговли
4.	Окна (витринные, отсутствие окон)	5-20	
5.	Техническое состояние здания	5-10	

\*Диапазоны значений весов указаны для каждого ценообразующего фактора в ситуации, когда для всех объектов сравнения другие ценообразующие факторы отличий не имеют.

#### Операционные расходы

В коммерческих помещениях операционные расходы, в большинстве своем, состоят из оплаты коммунальных услуг, клининга и технического обслуживания, которые по информации компании JLL составляют 10-18% в год на кв. м арендопригодной площади. Следует отметить, что если операционные расходы офисных помещений состоят в основном из коммунальных расходов, то для торговых объектов необходимы дополнительные расходы на рекламу (вывески), витрины (подсветка окон, витрин) и сохранность товара (для продуктов). Для торгово-сервисной и торговой недвижимости характерно увеличение доли расходов электроснабжение, так как этот сегмент требует дополнительных затрат на различное оборудование и сохранность товаров.



Табл. 9.4.3

Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода для активного рынка (усредненные по городам России).

**Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода**

Таблица 73

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	12,5% - 23,4%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	12,4% - 23,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	18,4%	12,6% - 24,1%

Таким образом, на активном рынке для торгово-офисных объектов процент операционных расходов от ПВД находится в интервале от 12,5% до 23,4%.

Табл. 9.4.4

*Структура условно-переменных расходов в величине арендной ставки.*

№ п/п	Показатель	Значение по средним городам	Значение по городам-миллионникам
<i>Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки</i>			
1	Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки (по данным аналитических агентств), %	13 – 21 Москва, Санкт-Петербург	
2	Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа), %	30	28
в том числе:			
2.1	доля коммунальных расходов в величине арендной ставки, %	8	8
2.2	доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки, %	22	20
<i>Состав условно-переменных расходов</i>			
1	Среднее значение величины коммунальных платежей, руб./м <sup>2</sup> в год	405	541
2	Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов, %	30	28
3	Среднее значение эксплуатационных расходов, руб./м <sup>2</sup> в год	1 034	1 292
4	Доля эксплуатационных расходов в общей сумме расходов, %	70	72
<i>Структура коммунальных платежей по их видам</i>			
1	Электроснабжение, %	—	52
2	Вода и канализация, %	—	6
3	Горячее водоснабжение и теплоснабжение (с учетом газоснабжения), %	—	42
<i>Структура эксплуатационных расходов по их видам</i>			
1	Охрана, видеонаблюдение, сигнализация, %	15	17
2	Услуги связи, %	30	33
3	Уборка помещений, %	36	30
4	Уборка территории и вывоз мусора, %	3	2
5	СЭС и дезинфекция, %	1	1
6	Содержание лифтов, %	2	1
7	Техобслуживание, %	13	16

*Источник: Информационный бюллетень «Российский оценщик» № 3 [108] 2011  
В. А. Вольнова, член совета РОО, член экспертного совета РОО*

По данным издания «Эксплуатация недвижимости» автор: Якушин Е. В. затраты на эксплуатацию недвижимости составляют 10-16 % от валового дохода, причем под эксплуатацией недвижимости понимается наличие следующих составляющих:

- контроль технического состояния;
- техническое обслуживание;



- планово-предупредительные работы;
- нормативные мероприятия;
- санитарно-гигиеническое обслуживание (клининг);
- технический консалтинг;
- обеспечение ресурсами;
- планирование и бюджетирование;
- зарплата сотрудников.

Расходы на управление составляют 1-10 % от валового дохода в зависимости от типа и класса недвижимости.

Согласно статье В. А. Вольновой (Информационный бюллетень «Российский оценщик» № 3 (108) 2011) доля эксплуатационных расходов для Санкт-Петербурга составляет 72%, коммунальных платежей - 28% от общей суммы условно-переменных (операционных) расходов. Структура коммунальных платежей по их видам: электроэнергия – 52%, вода и канализация – 6%, Теплоснабжение и ГВС – 42%.

Таким образом, доля коммунальных платежей в величине арендной ставки составляет 8%, в том числе: 4% - расходы на электроснабжение, 3% - расходы на отопление и ГВС, 1% - расходы на водоснабжение и канализацию.

#### Скидка на предложение

Актуальные значения скидки на торг на рынке коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга представлены по результатам опроса ГУП ГУИОН СПб ([http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/446/\\_\\_\\_\\_\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/446/_____2017.pdf)) в таблице ниже.

Табл. 9.4.5

Показатель	аренда			продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
Уровень цен сделок	99,9	100,9	98,7	99,9	99,8	97,7
Объем предложения	98,9	99,7	99,3	96,8	96,4	98,4
Объем спроса	101,4	100,5	98,8	101,3	99,1	99,0
Скидка на предложение	7,5	8,5	12,2	8,6	8,9	13,7
Количество сделок	101,9	101,6	98,4	100,3	100,4	98,1
Прогноз уровня цен на конец мая 2017 года	100,2	99,9	99,1	101,7	101,0	98,8

Значения показателей указаны в процентах по сравнению с показателями конца ноября 2016 года, которые приняты за 100%. Значения скидки на предложение (в процентах от цены предложения) указаны по состоянию на конец февраля 2017 года. Прогнозные значения цен на конец мая 2017 года указаны в процентах по сравнению с ценами на конец февраля 2017 года, которые приняты за 100%.

Источник: ГУП «ГУИОН»

Исходя из данных, представленных в таблице, скидка на предложение по аренде торговых помещений составляет 7,5%, офисных – 8,5%, производственно-складских – 12,2%.

#### Выводы по разделу

1. Основными ценообразующими факторами для офисных помещений являются местоположение, площадь, этаж, наличие отдельного входа и состояние отделки.
2. Актуальная величина скидки на торг при аренде офисной недвижимости по данным ГУИОН СПб составляет 8,5%.
3. Процент операционных расходов для торгово-офисных объектов находится в интервале от 12,5% до 23,4%.
4. Доля коммунальных платежей в величине арендной ставки составляет 8%, в том числе: 4% - расходы на электроснабжение, 3% - расходы на отопление и UDC. 1% - расходы на водоснабжение и канализацию.



## 9.5. Анализ рынка аренды офисной недвижимости Санкт-Петербурга

Согласно классификации, используемой ГУП ГУИОН СПб, все районы Санкт-Петербурга разделены на три группы в соответствии с расположением относительно центра города.

Табл. 9.5.1

Классификация районов Санкт-Петербурга согласно ГУП ГУИОН СПб

Районы Санкт-Петербурга	
<b>Центральные районы</b>	(Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)
<b>Районы, удаленные от центра</b>	(Выборгский, Калининский, Кировский, Красногвардейский, Красносельский, Московский, Невский, Приморский, Фрунзенский)
<b>Периферийные районы</b>	(Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Петродворцовый, Пушкинский)

### Общая ситуация на рынке

Во 2-м квартале 2017 г. на рубль повлияло снижение цен на нефть, снижение ключевой ставки ЦБ и рост ставки ФРС США. На фоне негативных прогнозов о состоянии нефтяного рынка из-за роста добычи сланцевой нефти в США и наращивания добычи в Ливии и Нигерии, нисходящий тренд нефтяных цен может продолжаться несколько месяцев, сопровождаясь оттоком капитала и ускорением инфляции. Общий объем рынка офисной недвижимости за 2-й квартал 2017 г. изменился незначительно – на 0,5%, составив 4,3 млн. кв. м, из которых 2,84 млн. кв. м – сегменты А, В+, В.

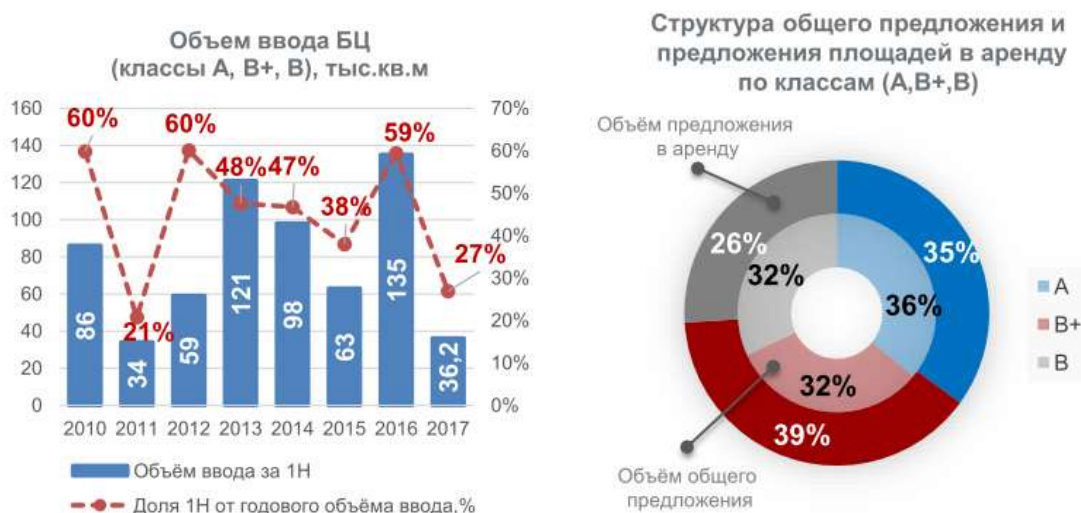
### Предложение

Во 2 кв. 2017 г. объем ввода составил 21,2 тыс. кв. м (GLA) или 25,2 тыс. кв. м (GBA), что на 41% больше, чем в предыдущем квартале. Однако тренд снижения объемов вывода новых площадей на рынок сохраняется. Всего в I полугодии введено 36,2 тыс. кв. м (GLA) – это в 3,7 раза меньше, чем в I полугодии 2016 г.

Во 2 кв. 2017 г. класс А пополнил БЦ «Сенатор» в Центральном районе. В сегменте В+ вышли на рынок достаточно крупный БЦ Graffiti (Кондратьевский квартал в Калининском районе) и один небольшой по площади объект в Кировском районе.

Всего на конец 2 кв. 2017 г. в аренду предлагается порядка 275 тыс. кв. м (в классах А, В+, В).

Диагр. 9.5.1 Объем ввода БЦ и структура предложения офисной недвижимости



Источник: NAI Becar

### Спрос

Спрос на офисы направлен со стороны российских компаний. Основной объем спроса продолжают формировать компании ИТ сферы и нефтегазового сектора. Наблюдается снижение активности подразделений «Газпрома», по причине реализации ряда крупных сделок в предыдущие годы и постепенной локализации подразделений в Санкт-Петербурге.



На конец 2 кв. 2017 г. средний показатель уровня вакансии по качественным офисным объектам составил 9,7%, снизившись на 0,2 п.п. (или 2,0%). Данная динамика обусловлена продолжающимся ростом заполняемости объектов класса А и В:

- Уровень вакансии в классе А снизился на 0,4 п.п. (или 4,1%) и составил 9,3%. За I полугодие вакансия сократилась на 1 п.п.
- Вакансия в классе В достигла 8,0%, сократившись за квартал на 0,4 п.п. (4,8%). За I полугодие вакансия снизилась на 0,8 п.п.

Во 2 кв. 2017 г. доля вакантных площадей в классе В+ незначительно увеличилась – до 11,7% (на 0,1 п.п. или 0,9%). В целом за I полугодие вакансия выросла на 0,4 п.п. Вакансия в классе С снизилась до уровня 1 кв. 2015 г. – 8,1%: на 0,5 п.п. (5,8%) – за отчётный квартал и на 1,4 п.п. за I полугодие в целом.

Наибольшим спросом среди арендаторов пользуются небольшие помещения или офисные блоки общей площадью 50 – 150 кв. м (около 75%). По-прежнему востребованы помещения площадью от 151 до 300 кв. м, на долю которых приходится около 15% встроенных офисных помещений, представленных на рынке аренды. Спрос на аренду встроенных помещений средних (от 301 до 550 кв. м) и больших (более 550 кв. м) площадей по-прежнему невелик и составляет 7% и 3% соответственно.

Диагр. 9.5.2 Динамика уровня вакансии по классам, %



Источник: NAI Vear

### Арендные ставки

По итогам квартала средневзвешенная арендная ставка в высококлассном сегменте (А, В+, В) выросла на 1,7%, составив 1170 руб./кв. м/мес. В классах А и В сокращение ликвидного предложения в 1 кв.2017 г. (при неизменных ценах) и сохранение данной динамики в отчётном периоде привело к росту средних арендных ставок:

- в классе А – на 5,0%, составив 1680 руб./кв. м/мес.;
- в классе В – на 2,0%, составив 1010 руб./кв. м/мес.

Средние арендные ставки в классе В+ зафиксировались на уровне предыдущего квартала (1 130 руб./кв. м/мес.). Диапазон предложенных арендных ставок в высококлассном сегменте не изменился. Дистанция в размере средней арендной ставки между классами В+ и А увеличилась до 33%, между классами В и В+ – сократилась до 11%. В классе С в большую сторону сдвинулись границы ценового диапазона, длина ценового предложения увеличилась до 1400 руб. (+180 руб.). Средняя арендная ставка при этом не изменилась – 850 руб./кв. м/мес.



Диагр. 9.5.3 Динамика и показатели арендных ставок.



Источник: NAI Becar

Оценщиком был проведен анализ предложений на рынке аренды офисной недвижимости в центральных районах Санкт-Петербурга по данным сайтов <http://www.emls.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://theproperty.ru/>, <http://www.domofond.ru/> и др. В результате, по мнению Оценщика, актуальная арендная ставка на офисные площади в Василеостровском районе Санкт-Петербурга находится в диапазоне от **300 до 2 500 руб. / кв. м в месяц** с учетом НДС и операционных расходов (без учета скидки на торг) в зависимости от качества местоположения, класса здания, площади, типа входа, этажа и состояния отделки.

### Парковка

Реализация офисных помещений и парковочных мест в качественных бизнес-центрах привели к росту заполняемости анализируемых бизнес центров и увеличению цен на парковку. Повышение средневзвешенной арендной ставки на парковочные места в офисных центрах города составило +4% для крытых паркингов по сравнению с декабрем 2016 и +3% для открытой парковки. На конец 2-го квартала стоимость парковочных мест не изменилась.

Табл. 9.5.2

**Запрашиваемые арендные ставки на парковочные места в марте 2017 года\***

	КРЫТЫЙ ПАРКИНГ	НАЗЕМНАЯ ПАРКОВКА
мин	5 250	2 500
макс	20 000	10 000
среднее	9 400	5 300

\* руб./машиноместо в месяц, включая НДС  
Источник: Matis | Part of the CBRE Affiliate Network

### Тенденции и прогнозы

- Большинство новых объектов на рынке в настоящий момент строится для конкретного арендатора, поэтому рынок предложения арендных площадей почти не пополняется.
- Интерес инвесторов постепенно смещается от центра на периферию. Причём теперь речь идёт не



только об объектах низкого класса, но и престижных проектах. При этом средняя площадь планируемых и вводимых в эксплуатацию объектов продолжает уменьшаться.

- В центральных районах города предложение офисной недвижимости ограничено, а доля вакантных помещений низка. Часть экспертов предполагает, что дефицит свободных помещений в центральных районах, с учётом отсутствия там свободных пятен под застройку, вызовет увеличение числа проектов реконструкции исторических зданий.
- Арендаторов всё больше интересуют офисные помещения высокого класса. Хотя некоторые эксперты отмечают, что спрос на офисы класса А может быть переоценён, поскольку во многом снижение заполняемости в этом сегменте произошло благодаря активности дочерних компаний «Газпрома».
- В подавляющем большинстве бизнес-центров арендные ставки в настоящий момент установлены в рублях. Средний срок аренды по заключаемым договорам составляет три года, более редкими являются пятилетние и десятилетние договоры. Также распространена схема, когда базовая ставка аренды в первый год действия договора снижена, что компенсируется за счёт индексации в последующие годы.
- В качестве причин поиска нового офиса арендаторы в настоящий момент чаще всего указывают улучшение условий и расширение офиса, экономию на аренде и открытие нового офиса компании. Арендаторы по-прежнему ориентированы на поиск помещения с отделкой. Встречается схема, когда отделка производится за счёт арендатора с последующей компенсацией в арендной ставке.

#### Выводы по анализу рынка офисной недвижимости

1. Наибольшим спросом среди арендаторов пользуются небольшие помещения или офисные блоки общей площадью 50 – 150 кв. м (около 75%). По-прежнему востребованы помещения площадью от 151 до 300 кв. м, на долю которых приходится около 15%. Спрос на аренду встроенных помещений средних (от 301 до 550 кв. м) и больших (более 550 кв. м) площадей невелик и составляет 7% и 3% соответственно.
2. Актуальная арендная ставка на офисные площади в Василеостровском районе Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 300 до 2 500 руб. / кв. м в месяц с учетом НДС и операционных расходов (без учета скидки на торг) в зависимости от качества местоположения, класса здания, площади, типа входа, этажа и состояния отделки.

#### Источники информации, использованной в обзорах:

1. Отчет по сегменту Ай-Би Групп, II кв. 2017 г.
2. Отчет по сегменту NAI Vear, II кв. 2017 г.
3. Отчет по сегменту Maris, II кв. 2017 г.
4. Данные ГУП ГУИОН СПб.



## 10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### *Методология оценки*

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

### *Затратный подход*

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с одинаковой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами на воспроизводство/замещение) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затраты на воспроизводство объекта определяются расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений, строительных конструкций и материалов. Затраты на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + Z_{в/з} \times P_{ДЕВ} \times (1 - I_{\Sigma}), \quad (10.1)$$

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{Физ}) \times (1 - U_{Фун}) \times (1 - U_{\text{Э}}), \quad (10.2)$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

Z<sub>в/з</sub> – затраты на воспроизводство или замещение улучшений, без учета износа;

P<sub>ДЕВ</sub> – прибыль девелопера;

I<sub>Σ</sub> – накопленный износ;

I<sub>Физ</sub> – физический износ;

U<sub>Фун</sub> – функциональное устаревание;

U<sub>Э</sub> – внешнее устаревание.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, которые не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания. Однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости.





### Сравнительный подход

**Сравнительный подход** к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта недвижимости определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный) подход может быть реализован **двумя методами**<sup>3</sup>:

- **метод моделирования рынка (рыночного ценообразования)**: предусматривает построение зависимости путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. Указанная зависимость предназначена для длительного использования при оценке множества объектов, что требует обеспечения корректировки этой зависимости во времени на основе мониторинга рынка недвижимости, в связи с чем, данный метод признается достаточно сложным и трудоемким;
- **метод сравнительного анализа сделок (продаж)** опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок (продаж) с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в первом методе), но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Основополагающим принципом метода сравнительных сделок (продаж) является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости имущества аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом, и внесение соответствующих корректировок для приведения объектов сопоставимых по характеристикам, к оцениваемому объекту. Внутри метода сравнительного анализа сделок (продаж) могут использоваться различные техники<sup>4</sup>:

Табл. 10.1.

Техники метода сравнительного анализа сделок (продаж)

Техники количественного анализа	Техники качественного анализа
<p><b>1. Техника компенсационных издержек:</b> предусматривает внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, имеющим некоторый недостаток в сравнении с объектом оценки. Если недостаток имеет объект оценки, то рассчитанная поправка вычитается из цены сделки с объектом – аналогом.</p>	<p>Техники качественного анализа решают ограниченность техники факторного анализа, так как условие превышения числа сделок над числом элементов сравнения не обязательно.</p> <p><b>1. Техники качественного сравнения цен</b> – сравнение экспертно на основе рассуждений «лучше» - «хуже» либо оценка факторов бальными методами на основе различных шкал. Здесь основная проблема заключается в том, что применение этой техники позволяет учесть влияние приращений количественных характеристик ценообразующих факторов, но не их ценности.</p>
<p><b>2. Техника факторного анализа</b> – техника выявления поправки для фактора (ов), влияющего (их) на цену сделки. Данная техника может реализовываться различными способами:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>техника парного сравнения цен сделок</b> (продаж), когда поправка находится как разность цен сделок (продаж) пар объектов-аналогов, отличающихся только одним элементом сравнения;</li><li>- <b>техника построения трендов</b>, когда выявляется зависимость цен сделок (продаж) только от одного ценообразующего фактора;</li></ul>	<p><b>2. Техника квалитметрического моделирования</b> – решает проблему предыдущей техники путем введения экспертно оцениваемых коэффициентов значимости для каждого элемента сравнения.</p>

<sup>3</sup> Озеров Е. С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – с. 382-387.

<sup>4</sup> То же, с. 406-448.



Техники количественного анализа	Техники качественного анализа
<p>- <i>техника линейной алгебры</i>, когда выявление поправки для каждого отдельного фактора невозможно, поэтому строится матрица для выявления поправок для каждого ценообразующего фактора;</p> <p>- <i>техника множественного регрессионного анализа</i>, когда определяются величины соответствующих параметров корреляционной модели, характеризующих ценность совокупности ценообразующих факторов и рыночной цены объекта.</p> <p>Важным моментом реализации данных техник является правило превышения аналогов над факторами сравнения хотя бы на единицу.</p>	

В теории оценки также можно встретить и *метод валовой ренты*, который основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продажи недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ), также известным как мультипликатор валового дохода. Для определения рыночной стоимости величина арендного дохода от объекта за определенный период умножается на ВРМ, рассчитанный по сопоставимым объектам.

Метод валовой ренты находится на стыке доходного и затратного подхода, поскольку показатель ВРМ учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. В отличие от метода прямой капитализации (доходный подход), он не принимает во внимание операционные расходы и уровень загрузки помещений, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

#### **Доходный подход**

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, Оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- метод прямой капитализации;
- метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости объекта через величину дохода от владения им в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Дисконтирование будущих доходов – это метод, используемый для оценки объектов доходной недвижимости, как текущей стоимости ожидаемых в будущем выгод от владения объектом. Будущие преимущества от операций с недвижимостью представляют собой периодические поступления в виде будущего дохода на протяжении периода владения и реверсию, то есть выручку от продажи объекта по истечении периода владения.

Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Чтобы применить доходный подход, необходимо спрогнозировать будущие доходы за несколько лет эксплуатации объекта.

#### **Согласование результатов оценки**

В процессе оценки могут быть использованы различные подходы к оценке, но решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных с использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.



Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого подхода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

#### **Обоснование выбора методологии оценки Объекта оценки**

Учитывая специфику Объекта оценки, достаточность и достоверность имеющейся информации, учитывая цели и задачи оценки, а также предполагаемое использование результатов оценки, Оценщик проанализировал возможности использования каждого из трех подходов и пришел к изложенным ниже выводам.

Табл. 10.2.

*Обоснование выбора / отказа от использования подходов в оценке Объекта оценки*

Наименование подхода	Условия применения	Использование в рамках настоящего Отчета	Обоснование выбора / отказа от использования подхода
Затратный	Согласно ФСО №1 п. 19 затратный подход применяется преимущественно в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, производства, либо замещения объекта оценки. Согласно ФСО №7 п. 24 затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.	Нет	Учитывая положения ФСО №1 и №7, а также принимая во внимание цели и задачи оценки, а также предполагаемое использование результатов оценки (для заключения договора аренды сроком до 5 лет) Оценщик считает обоснованным отказ от применения затратного подхода в рамках настоящего Отчета.
Сравнительный	Согласно ФСО №1 п. 13 сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Согласно ФСО №7 п. 22 сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.	Да	Учитывая положения ФСО №1 и №7, а также принимая во внимание цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки (для заключения договора аренды сроком до 5 лет) Оценщик использует сравнительный подход в рамках настоящего Отчета. Оценщику удалось подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами предложений.



Наименование подхода	Условия применения	Использование в рамках настоящего Отчета	Обоснование выбора / отказа от использования подхода
Доходный	Согласно ФСО №1 п. 16 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Согласно ФСО №7 п. 23 доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.	Нет	Объектом оценки является коммерческая недвижимость, основным назначением которой является извлечение доходов от ее использования. При применении классического метода доходного подхода базой для определения чистого операционного дохода будет являться ставка арендной платы, рассчитанная в рамках сравнительного подхода. В современных рыночных условиях, когда рынок недвижимости развит достаточно хорошо и имеется достаточное количество сопоставимых с оцениваемым объектом аналогов, сравнительный подход более точно учитывает влияние рыночной ситуации, сопровождается меньшим количеством допущений, и исходная информация для его применения является более достоверной. Учитывая положения ФСО №1 и №7, и принимая во внимание цели и задачи оценки, а также предполагаемое использование результатов оценки (для заключения договора аренды сроком до 5 лет) Оценщик считает обоснованным отказ от применения доходного подхода в рамках настоящего Отчета.

#### **Выбор метода оценки в рамках выбранного подхода (ов)**

В рамках сравнительного подхода используется **метод сравнительного анализа сделок (продаж)**, так как:

- рынок аренды объектов коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга хорошо развит;
- Оценщику удалось подобрать аналоги по признаку наибольшей близости к Объекту оценки не только набором, но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Следовательно, по мнению Оценщика, данный метод даст наиболее точный результат оценки.

В настоящем Отчете для выявления размера поправок используются, в основном, различные техники количественного анализа, позволяющие дать наиболее точный размер влияния ценообразующих факторов.



## 11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### 11.1 Описание подхода и методов, основные термины

Сравнительный подход - подход к оценке, основанный на сопоставлении стоимости оцениваемого имущества со стоимостью на рынке других аналогичных объектов. Он основывается на предпосылке, что сделки аренды (купли-продажи) на рынке осуществляются по аналогии, то есть, на основе информации об аналогичных сделках. Показателем рыночной стоимости оцениваемого объекта выступает арендная ставка (цена), которую заплатит на свободном рынке типичный арендатор (покупатель) за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход может быть реализован двумя основными методами: методом моделирования рыночного ценообразования и методом сравнительного анализа сделок.

*Метод моделирования рыночного ценообразования* предусматривает построение зависимости стоимости объекта от ценообразующих факторов в виде элементов сравнения объекта и характеристик среды функционирования подобных объектов методами регрессионного и корреляционного анализов, позволяющих получить статистические зависимости между параметрами (стоимостью и ценообразующими факторами).

При этом *под подобными* объектами подразумеваются объекты аналогичного с Объектом оценки функционального назначения, которые соответствуют принципу наиболее эффективного использования, а также отвечают признаку одинакового с Объектом оценки набора характеристик ценообразующих факторов.

Введём обозначения количественных характеристик  $j$ -го фактора для любого объекта сравнения и для некоторого специально подобранного «эталонного» объекта как  $f_i$  и  $f_j$  соответственно. Определим удельную характеристику ценности фактора:  $p_j = p_f / f_j$  единицы измерения количества последнего, где  $P_{fj}$  – цена  $j$ -го фактора размером  $f_j$ . В таких обозначениях упомянутая выше «универсальная» (справедливая для сделки с любым объектом сравнения) зависимость стоимости объекта ( $P^*$ ) от ценообразующих факторов может быть представлена в одном из трёх наиболее распространённых вариантов связи [6]:

*Аддитивная модель (линейная связь):*

$$P^* = p_1 \times (1 + \sum_{j=1}^k a_j \times X_j); p_{ej} \times f_{ej} = p_i; \frac{f_j}{f_{ei}} = X_j; a_j = \frac{p_j}{p_{ei}} \quad (11.1)$$

*Мультипликативная модель (комбинация произведений показательных и степенных функций):*

$$P^* = p_p \times \prod_{j=1}^k (a_j)^{X_j}; p_{ei} \times f_{ej} = p_p; \frac{f_j}{f_{ej}} = X_j; a_j = \frac{p_j}{p_{ej}} \quad (11.2)$$

*Гибридная модель (комбинация всех трёх типов связей):*

$$P^* = p_s \times \prod_{j=1}^k (X_j)^{a_j}; p_{ei} \times f_{ej} = p_s; \frac{f_j}{f_{ej}} = X_j; a_j = \frac{p_j}{p_{ej}} \quad (11.3)$$

Выбор типа зависимости и определение ее параметров осуществляется техниками корреляционно-регрессионного анализа.

Решение задачи определения искомой величины рыночной стоимости  $V_{om}$  методом моделирования рынка сводится к отысканию параметров *универсальной зависимости* выбранного типа и подстановки в неё количественных характеристик  $f_{oj}$  ценообразующих факторов для Объекта оценки [6]:

$$V_{om} = F(f_{o1}, f_{o1}, \dots, f_{oi}, \dots, f_{o(k-1)}, f_{ok}) \quad (11.4)$$

Метод моделирования рыночного ценообразования **применяется лишь в массовой оценке** для целей государственного управления, например, при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества [6]. Это связано с тем, что метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма значительных затрат ресурсов, так как предусматривает статистическую обработку достаточно большого массива данных о состоявшихся



сделках с объектами сравнения и, поскольку указанный массив данных предназначается для длительного использования в оценке множества объектов, требуется обеспечение проведения корректировки объектов сравнения во времени на основе мониторинга рынка недвижимости. Как правило, при индивидуальной оценке объектов недвижимости проводится анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к Объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов.

В целях индивидуальной оценки применяется метод сравнительного анализа сделок.

*Метод сравнительного анализа сделок* основывается на сравнении ставки аренды оцениваемого объекта со ставкой аренды сопоставимых объектов, которые недавно были предложены на рынке, с внесением корректировок по тем их параметрам, по которым оцениваемый объект и сопоставимые объекты отличаются друг от друга.

*Сопоставимыми объектами* при этом являются объекты аналогичного с оцениваемым объектом функционального назначения, соответствующие принципу наиболее эффективного использования и отвечающие признаку наибольшей близости с Объектом оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов.

Полагая, что для Объекта оценки и объекта-аналога одинаково справедливо соотношение, полученное для соответствующей (по набору факторов) равновесной цены (одно из трёх соотношений (11.1), (11.2), (11.3)), можем получить связь между совокупностью расчётных цен ( $P_{oi}$ ) и ценой сделки ( $P_i$ ) [6]:

$$P_{oi} = P_i \times \prod_{j=1}^k p_j \times \Delta f_{ij} = \Delta f_{ij} P_i \times (1 + \sum_{j=1}^k \delta_{ij}); \delta_{ij} = a_j \times \Delta X_{ij} = \frac{P_j \Delta f_{ij}}{P_i} \quad (11.5)$$

$$\Delta X_{ij} = \frac{\Delta f_{ij}}{f_{ei}}; \Delta f_{ij} = f_{oi} - f_{ij}; a_j = \frac{P_j}{P_{ei}}; p_{ei} \times f_{ei} = P_i \quad (11.6)$$

$$P_{oi} = P_i \times \prod_{j=1}^k a_j^{\Delta X_{ij}} \approx P_i \times \prod_{j=1}^k (1 + a_j \times \Delta X_{ij}) = P_i \times \prod_{j=1}^k (1 + \delta_{ij}) \quad (11.7)$$

$$P_{oi} = P_i \times \prod_{j=1}^k \left[ \frac{f_{oi}}{f_{ij}} \right]^{a_j} = P_i \times \prod_{j=1}^k \left[ 1 + \frac{\Delta f_{ij}}{f_{ij}} \right]^{a_j} \approx P_i \times \prod_{j=1}^k (1 + \delta_{ij}); p_{ej} \times f_{ij} = P_i \quad (11.8)$$

Соотношения (11.5), (11.6) получены путём вычитания  $P_i$  из  $P_{oi}$ , а соотношения (11.7) и (11.8) получены путём деления  $P_o$  на  $P_i$ , где  $P_o$  и  $P_i$  определены путём подстановки соответственно в (11.1), (11.2), (11.3) ценообразующих факторов для Объекта оценки и объекта-аналога [ $P_{oi} = P^*(\{f_{oi}\})$ ;  $P_i = P^*(\{f_{ij}\})$ ]. В формулах (11.7) и (11.8) степенная и показательная функции разложены в ряд Маклорена. С учётом условия близости между собою характеристик факторов для объекта-аналога и Объекта оценки ( $\Delta X_i \ll 1$ ) здесь опущены величины, имеющие более высокий порядок малости в сравнении с  $\delta_{ij}$ .

Формулы (11.7) и (11.8) сводятся к одному и тому же соотношению [6]:

$$P_{oi} = P_i \times \prod_{j=1}^k (1 + \delta_{ij}) \quad (11.9)$$

Это соотношение может быть преобразовано в линейное, если допустимо предположение о пренебрежимо малой величине произведений сомножителей  $\delta_{ij}$  в сравнении с величинами самих этих сомножителей ( $\prod \delta_{ij} \ll \delta_{ij}$ ) [6]:

$$P_{oi} = P_i + p_1 \Delta f_{i1} + p_2 \Delta f_{i2} + \dots + p_j \Delta f_{ij} + \dots + p_k \Delta f_{ik} = P_i + \sum p_j \Delta f_{ij} \quad (11.10),$$

где:

$P_i$  – цена  $i$ -той сделки;



$p_j$  – удельные характеристики ценности  $j$ -тых ценообразующих факторов;

$\Delta f_{ij}$  - величина превышения количественной характеристики  $j$ -того ценообразующего фактора для объекта оценки над этой же характеристикой для объекта сравнения.

При исследовании рынка сделок аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

Метод сравнительного анализа сделок реализуется двумя группами техник, различающимися инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене Объекта оценки.

Табл. 11.1.1.

Техники метода сравнительного анализа продаж

Техники количественного анализа	Техники качественного анализа
Техника компенсационных корректировок цен (ТКК) (Техника парного сравнения цен)	Техника качественного сравнения цен (ТКС)
Техника факторного анализа (ТФА)	Техника квалиметрического моделирования (ТКМ)

### Техники количественного анализа

#### 1.1. Техника компенсационных корректировок цен (ТКК)

В рамках техники этой группы предусматривается внесение поправки в величину ставки аренды объекта-аналога, обладающего некоторым недостатком в сравнении с Объектом оценки. При этом поправка считается равной расчётной прибавке к этой ставке аренды, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога. В случае если упомянутый недостаток присущ Объекту оценки, то рассчитанная поправка вычитается из ставки аренды объекта-аналога.

#### 1.2 Техника факторного анализа (ТФА)

В рамках ТФА можно выделить четыре основных вида техник: техника парного сравнения цен сделок, техника построения трендов, техника линейной алгебры, техника множественного регрессионного анализа.

Суть техники парного сравнения цен сделок применительно для расчёта величины ставки аренды заключается в том, что величина рыночной ставки аренды Объекта оценки определяется как разность ставок аренды для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

В простейшем случае допустимости использования линейного приближения (11.10), справедливого также при любой пары цен  $P_q$  и  $P_w$  соответственно  $q$ -того и  $w$ -того объектов-аналогов, отличающихся только качественной характеристикой  $j$ -го элемента сравнения  $f_j$ , можем записать [4]:

$$P_q = P_w + p_j \Delta f_{qwj}; \Delta f_{qwj} = f_{qj} - f_{wj} \quad (11.11)$$

Имея величину разности, можем найти искомую величину  $p_j$  цены единицы измерения количества ценообразующего фактора [4]:

$$p_j = \frac{P_q - P_w}{\Delta f_{qwj}} \quad (11.12)$$

что позволит рассчитать в (11.8) величину слагаемого  $p_j \Delta f_{oij}$  для любого  $i$  (включая  $i=q$  и  $i=w$ ).

Выбирая аналогичным образом другие пары объектов-аналогов, можем последовательно найти величины  $p_1, p_2, \dots, p_k$ , что позволит найти все значения  $P_{oi}$  из набора  $\{P_{oi}\}$ , соответствующего имеющейся совокупности  $\{P_i\}$  цен сделок с объектами-аналогами.

Для реализации этой техники необходимо, чтобы число  $N$  объектов-аналогов было не меньше числа элементов сравнения:  $N \geq (k+1)$ .

Техника построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, - при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора.



Эту технику целесообразно использовать при обработке данных о ценах для идентичных объектов, размещающихся на разных расстояниях от центра деловой активности или от станции метрополитена. Она применяется при оценке стоимости объектов, идентичных по всем параметрам, кроме размеров помещений или числа единиц сравнения.

*Техника линейной алгебры.* ТКК, ТФА и техника построения трендов основываются на возможности выявления зависимости цен сделок от каждого из факторов отдельно. Однако это не всегда удаётся сделать, когда число объектов-аналогов оказывается равным числу неизвестных [ $N=(k+1)$ ].

Суть техники линейной алгебры заключается в использовании аппарата линейной алгебры для системы алгебраических уравнений, полученных из (11.10) путём «обмена местами» искомой величины наиболее вероятной цены  $P_o=P_{oi}$ ; сделки с Объектом оценки и известной цены объекта-аналога  $P_i$ .

Сложность реализации данной техники заключается в случае различия объектов-аналогов по большему числу элементов сравнения.

*Техника множественного регрессионного анализа.* Множественный регрессионный анализ обеспечивает выбор вида корреляционной связи  $P=F(P_o, a_j, \Delta X_j)$ , полученной из соотношения (11.10) и определение величин соответствующих параметров корреляционной модели (коэффициентов регрессии) – коэффициентов  $a_j=r_j/p_{cj}$ , характеризующих ценность совокупности ценообразующих факторов ( $j \in [1, k]$ ) и рыночной (равновесной) цены объекта  $P_o$  (равной искомой величине рыночной стоимости). В этой модели переменными являются относительные приращения характеристик ценообразующих факторов  $\Delta X_{ij}=\Delta f_{ij}/f_{cj}$ , где  $\Delta f_{ij}=f_{oj}-f_{ij}$ ,  $p_{ej}f_{ej}=P_i$ .

### **Техника качественного анализа**

#### **2.1 Техника качественного сравнения цен (ТКС).**

В условиях развивающегося рынка недвижимости существенное превышение числа сделок над числом элементов сравнения не всегда удаётся реализовать, поэтому в этом случае целесообразно применять технику качественного сравнения цен (ТКС).

Сравнивая Объект оценки поочерёдно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, определяются корректировки, которые могли бы привести ставку арендной платы к значению, соответствующему свойствам Объекта оценки. Если значимость поправок примерно одинакова, то результирующая поправка к ставке арендной платы для объекта сравнения имеет значение, совпадающее со значением большинства корректировок.

После ранжирования объектов по значению корректировок, можно определить, что при заданных условиях величина арендной ставки оцениваемого объекта находится в определённом интервале.

#### **2.2 Техника квалиметрического моделирования (ТКМ)**

В практике оценки нередко приходится учитывать многие элементы из каждой группы и тогда задача с подбором минимума объектов-аналогов, необходимого для реализации метода сравнительного анализа сделок, существенно усложняется. В случае если объектов сравнения недостаточно, разработка квалиметрической модели является разумной альтернативой построению корректировочных таблиц и построению регрессионных моделей

Техника реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. Существенно, что все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей.

## **11.2 Определение величины рыночной стоимости права пользования и владения на Объект оценки**

В данном Отчете оценка рыночной стоимости права пользования и владения на объект недвижимости сравнительным подходом проводилась Оценщиком с помощью информации об объектах сравнения в ходе последовательного применения комбинации трех методов:

- построение корректировочной таблицы;
- проведение качественного анализа;





- построение регрессионной модели.

Расчет в соответствии с указанным алгоритмом приведен в табл. 11.2.11. Для осуществления качественного анализа оцениваемого объекта и объектов сравнения предварительно была проведена количественная оценка ценообразующих факторов, то есть оценка влияния значимости каждого фактора на стоимость объектов (см. табл. 11.2.9).

В процессе проведенного анализа наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, Оценщик полагает, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого нежилого помещения является сдача его в аренду под офисную функцию в текущем состоянии.

Исследование рынка с целью сбора достоверной информации о недавно совершенных в свободных рыночных условиях сделках или предложений по аренде объектов, которые сопоставимы с оцениваемым. Выбор и обоснование аналогов.

Согласно визуальному осмотру, проведенному 09 октября 2017 г., и на основании предоставленных документов можно сделать вывод, что оцениваемый объект недвижимости представляет собой нежилое помещение, расположенное на первом этаже жилого здания.

Для выбора аналогов Оценщик воспользовался данными всемирной сети «Интернет» и агентств недвижимости. Оцениваемый объект находится в Василеостровском районе Санкт-Петербурга. В качестве аналогов отбирались объекты, сопоставимые с оцениваемым объектом по своему функциональному назначению. Это встроенные офисные помещения, расположенные в Василеостровском районе Санкт-Петербурга. Все объекты-аналоги были предложены в аренду в октябре 2017 г. При дальнейшем рассмотрении Оценщик отказался от ряда возможных вариантов, оставив аналоги, наиболее близкие по своим характеристикам к оцениваемому объекту. Далее Оценщик проводит корректировки по количественным и качественным характеристикам.

По каждому из отобранных объектов-аналогов Оценщиком в Приложении 2 представлена информация, использованная при поиске. Информация из каждого объявления была проверена Оценщиком на достоверность путем проведения переговоров с представителями арендодателей, в результате которых отдельные обстоятельства были уточнены и дополнены. В частности, цены на объекты, предлагаемые в листингах, зачастую отличаются от реальных арендных ставок на помещения. Кроме того, информация о включении в стоимость аренды НДС и коммунальных расходах, как правило, отсутствует, а также характеристика состояния объектов сравнения не всегда соответствует фактическим данным. Оценщик, при личной беседе с агентами по недвижимости дополнял необходимую информацию об объектах-аналогах, а также уточнял реально действующую на дату оценки стоимость. Уточняющая информация указана в Приложении 2. Источники получения дополнительной информации представлены в табл. 11.2.2. в столбце «Источник информации».

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице. Выбор и обоснование единиц сравнения.

Учитывая то обстоятельство, что все объекты-аналоги предполагают различные схемы взаиморасчетов по аренде помещений (с учётом или без учёта НДС, с учётом или без учёта коммунальных расходов), все аналоги были приведены к единому знаменателю - арендная ставка, руб./ кв. м в год без НДС и коммунальных расходов. Следует отметить, что Оценщик не владеет информацией о типе собственников помещений (физическое или юридическое лицо). Оценщик не обладает полномочиями, позволяющими востребовать с агентств документы по объектам-аналогам. Корректировка объектов-аналогов по наличию НДС в стоимости производилась Оценщиком на основании устных консультаций с представителями собственников и агентств недвижимости.

Под коммунальными расходами понимаются расходы, связанные с жизнеобеспечением и эксплуатацией здания (такие как: текущий ремонт, электроснабжение, водоснабжение, канализация, слаботочные системы, уборка помещений, вывоз мусора и др.).

В настоящем Отчете Оценщик рассчитывал величину ставки аренды за 1 кв. м помещения путем вычитания из величины ставки, включающей коммунальные расходы, процентной величины коммунальных расходов (ставка\*0,08) при их наличии.



Также Оценщиком был проведен экспертный опрос для определения коммунальных расходов. Для этого были опрошены специалисты нескольких ведущих агентств недвижимости Санкт-Петербурга. При проведении опроса специалистам риэлторских компаний был задан вопрос о типичной (рыночной) для данного объекта недвижимости величине коммунальных расходов.

Табл. 11.2.1

*Результаты экспертного опроса*

Эксперт	Величина коммунальных расходов, %		
	от	до	ср. значение
<b>Загоскина Надежда Валентиновна</b> Агентство недвижимости «Адвекс», специалист по недвижимости, тел. 8 (911) 792-06-64, стаж около 10 лет	7,0	9,0	8,0
<b>Иванова Елена</b> Агентство недвижимости «Ваш Дом», риэлтор коммерческой недвижимости, тел. 8 (952) 388-42-34, стаж около 5 лет	8,0		8,0
<b>Мартынова Олеся</b> Агентство недвижимости «Александр-Недвижимость», риэлтор коммерческой недвижимости, тел. 8 (960)265-94-35, стаж около 3 лет	8,0	10,0	9,0
<b>Крылов Александр Иванович</b> Агентство недвижимости «Арин», риэлтор коммерческой недвижимости, тел. 930-26-66, стаж около 4 лет	6,0	8,0	7,0
<b>Среднее значение, %</b>			<b>8,0</b>

Таким образом, в качестве величины коммунальных расходов, Оценщик принял среднее значение показателей, полученных от специалистов рынка недвижимости в результате их опроса, равное 8%. Согласно табл. 9.4.4 настоящего Отчета, доля расходов на электроснабжение в коммунальных расходах составляет 52% или округленно 4% от ставки аренды.

Все отобранные для дальнейшего рассмотрения объекты-аналоги представлены в таблице ниже.



Табл. 11.2.2

Объекты-аналоги по аренде офисных помещений в Василеостровском районе Санкт-Петербурга

№ п/п	Адрес	Ближайшее окружение	Характеристика помещения	Качество местоположения	Расстояние от метро, км	Площадь, кв. м	Состояние отделки	Тип входа	Этаж	Парковка	Наличие коммуникаций	Ставка аренды, руб./ кв.м./год, с учетом НДС и КР	НДС (18%), руб./кв. м в год	Коммунальные расходы (8%), руб./кв. м в год	Ставка аренды, руб./ кв.м./год, без НДС и КР	Источник информации
1	Морская наб., д. 33	Смешанная зона жилой застройки с включением коммерческих объектов	Встроенное помещение в жилом здании	низкое	1,4	200,0	отличное	1 отдельный улица	1 этаж	ограниченная	отопление, электричество, водопровод, канализация	6 000	0	0	6 000	Андрей, тел.: 8 (812) 389-28-95; <a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/738602.html">https://www.emls.ru/fullinfo/5/738602.html</a>
2	пер. Декабристов, д. 20	Смешанная зона жилой застройки с включением коммерческих объектов	Встроенное помещение в БЦ	среднее	1,0	42,7	нормальное	1 общий улица	1 этаж	ограниченная	отопление, электричество, водопровод, канализация	8 400	1 281	0	7 119	Михаил, тел.: 8 (981) 732-73-70; <a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/743595.html">https://www.emls.ru/fullinfo/5/743595.html</a>
3	ул. Беринга, д. 5	Смешанная зона жилой застройки с включением коммерческих объектов	Встроенное помещение в жилом здании	среднее	1,5	90,0	требует ремонта	1 отдельный улица	1 этаж	ограниченная	отопление, электричество, водопровод, канализация	7 333	0	0	7 333	Павел, тел.: 8 (812) 389-28-95; <a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/719483.html">https://www.emls.ru/fullinfo/5/719483.html</a>
4	ул. Беринга, д. 1	Смешанная зона жилой застройки с включением коммерческих объектов	Встроенное помещение в жилом здании	среднее	1,7	186,0	отличное	2 отдельных улица	1 этаж	ограниченная	отопление, электричество, водопровод, канализация	7 742	0	0	7 742	Анна, тел.: 8 (812) 454-58-04; <a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/701021.html">https://www.emls.ru/fullinfo/5/701021.html</a>
5	ул. Гаванская, д. 41	Смешанная зона жилой застройки с включением коммерческих объектов	Встроенное помещение в жилом здании	среднее	1,4	150,0	отличное	1 отдельный улица	1 этаж	ограниченная	отопление, электричество, водопровод, канализация	8 000	0	0	8 000	Виктор, тел.: 8 (812) 322-64-44; <a href="https://www.emls.ru/fullinfo/5/711579.html">https://www.emls.ru/fullinfo/5/711579.html</a>
	<i>Санкт-Петербург, Галерный проезд, д. 5, литера А, пом. 28-Н</i>	<i>Смешанная зона жилой застройки с включением коммерческих объектов</i>	<i>Встроенное коммерческое помещение</i>	<i>низкое</i>	<i>1,2</i>	<i>67,6</i>	<i>отличное</i>	<i>1 отдельный двор</i>	<i>1 этаж</i>	<i>ограниченная</i>	<i>отопление, электричество, водопровод, канализация</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>



Для корректного применения корреляционно-регрессионных методов при определении стоимости Объекта оценки с учетом отличий его от аналогов по одному или нескольким влияющим признакам требуется подтверждение гипотезы нормальности распределения выборочных данных о ценах аналогов.

При наличии достаточно большого объема рыночных данных проверка гипотезы нормальности осуществляется с помощью критериев согласия, основанных на сравнении функций плотности эмпирического и теоретического нормального распределений. Применение таких критериев подразумевает разбиение данных выборки на классы, построение гистограмм или полигонов распределения частот, что требует объема выборки, превышающего 30-50 элементов. Наиболее известными в этом ряду являются  $\chi^2$  – критерий и критерий Колмогорова-Смирнова.

Выборки малого объема не могут предоставить достаточного количества информации для применения подобных критериев. В этом случае приходится ограничиться применением более простых и грубых критериев, используемых в качестве «прикидочных» при большом объеме выборочных данных. Они основаны на использовании коэффициента вариации, среднего абсолютного отклонения, показателей асимметрии и эксцесса. Более или менее уверенный вывод о подтверждении гипотезы нормальности на основе данных малой выборки можно сделать только при получении положительных результатах проверки несколькими критериями этой группы.

Результаты проверки гипотезы нормальности распределения данных выборки представлены в таблице ниже.

Табл. 11.2.3

Проверка гипотезы о нормальности распределения данных выборки

Критерий	Условие	Формула	Расчетное значение	Вывод
Коэффициент вариации V	Удовлетворительный результат при V<33%	$V = \frac{S_n}{\bar{x}}$	9,6%	допустимое значение
Критерий среднего абсолютного отклонения CAO		$\left  \frac{CAO}{S_n} - 0,797 \right  < \frac{0,4}{\sqrt{n}}$	$\left  \frac{CAO}{S_n} - 0,797 \right $	допустимое значение: ICAO/Sn-0,797I = -0,011; -0,011 < 0,1789
Показатели асимметрии g1 и эксцесса g2	совместное выполнение условий IG1I<=3SG1 и IG2I<=5SG2, где G - несмещенные оценки, SG - их среднеквадратические отклонения	$g_1 = \frac{\sqrt{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^3}{\left( \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \right)^{3/2}}$	-1,80	допустимые значения: IG1I= -1,8; IG2I= 10,4; SG1= 0,9; SG2= 2,6, таким образом, необходимое условие выполняется: -1,8<3*0,9 и 10,4<5*2,6
		$g_2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^4}{\left( \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2 \right)^2} - 3$	10,40	

Несмещенные оценки G1 и G2 для g1 и g2 соответственно рассчитываются как:

$$G_1 = \frac{\sqrt{n(n-1)}}{n-2} g_1 ; \quad G_2 = \frac{n-1}{(n-2)(n-3)} ((n+1)g_2 + 6);$$

а их среднеквадратические отклонения SG1 и SG2:

$$S_{G1} = \sqrt{\frac{6n(n-1)}{(n-2)(n+1)(n+3)}} ; \quad S_{G2} = \sqrt{\frac{24n(n-1)^2}{(n-3)(n-2)(n+3)(n+5)}} .$$

Таким образом, по результатам проведенной проверки, приведенная в табл. 11.2.2 выборка объектов сравнения может быть использована для корректного применения регрессионного анализа в рамках расчета величины стоимости сравнительным подходом.



С помощью построения корректировочной таблицы Оценщиком были устранены различия между объектами сравнения и Объектом оценки в следующих ценообразующих характеристиках:

- Передаваемые права: корректировка на права определялась исходя из предположения о том, что при совершении сделки с объектами сравнения будет передан аналогичный набор прав.
- Условия финансирования: при анализе учитывались типичные условия финансирования, отсутствие каких-либо скидок и льгот.
- Условия сделки: корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в величинах стоимости предложений и цен сделок. На период, предшествующий дате оценки, информация о скидке на предложение по аренде офисных помещений на основании опроса риэлтерских организаций о состоянии рынка встроенных нежилых помещений представлена ГУП «ГУИОН» на конец февраля 2017 г. и составила 8,5%<sup>5</sup>. Кроме того, в ходе телефонных интервью с представителями арендодателей была подтверждена возможность скидки на предложение в указанном размере.
- Условия рынка (время продажи): все рассматриваемые объекты сравнения выставлены на рынок в октябре 2017 года и не требуют проведения корректировки на условия рынка.

*В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная цена для каждого из объектов сравнения, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.*

Качество местоположения - это комплексный параметр, характеризующий близость к центру деловой активности города, доступность места общественным транспортом, проходимость и проезжаемость, удобство подъезда/подхода, наличие парковочных мест, ближайшее окружение в квартале. Чем выше качество местоположения, тем выше ставка аренды. Все объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют различное качество местоположения, поэтому корректировка использовалась в расчетах.

Расстояние от метро - подобранные объекты-аналоги и оцениваемый объект расположены в Василеостровском районе Санкт-Петербурга на сопоставимом удалении от станций метрополитена (не в пешеходной доступности), поэтому корректировка на данный ценообразующий фактор не применялась, но учитывалась в составе корректировки на качество местоположения.

Состояние отделки - более высокий уровень отделки и состояние помещения подразумевает, что собственник объекта понес дополнительные расходы на доведение уровня отделки до того или иного уровня. Следовательно, при продаже (сдаче в аренду) объекта собственник будет стремиться компенсировать эти затраты. Значит, чем выше уровень отделки, тем выше ставка аренды на объект. Все объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют различия по данному ценообразующему фактору, поэтому корректировка использовалась в расчетах.

Тип входа - в офисном сегменте рынка наличие отдельного входа у объекта увеличивает его стоимость. Объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют различный тип входа, поэтому корректировка использовалась в расчетах.

Занимаемый этаж - для коммерческих помещений расположение на первом этаже является оптимальным, тогда как расположение выше/ниже первого, как правило, влияет на стоимость в сторону понижения. Помещения объектов-аналогов и оцениваемый объект расположены на первых этажах, поэтому корректировка по данному фактору не использовалась в расчетах.

Экономический размер (площадь). Между арендуемой площадью и ставкой аренды существует обратная зависимость: чем больше площадь, тем ниже ставка. Небольшие площади пользуются большим спросом. Поскольку подобранные объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют различную площадь и отличаются друг от друга по площади, корректировка на данный фактор использовалась в расчетах.

Парковка. Для встроенных помещений наличие достаточного количества парковочных мест является положительным фактором, тогда как их ограниченное количество влияет на стоимость в сторону понижения. Помещения объектов-аналогов и оцениваемый объект не имеют различий по данному фактору, поэтому корректировка не использовалась в расчетах.

<sup>5</sup> [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/446/\\_\\_\\_\\_\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/446/_____2017.pdf)



Коммуникации. Данный фактор учитывает наличие инженерных коммуникаций на рассматриваемом объекте недвижимости. В частности, отсутствие инженерных коммуникаций негативно сказывается на стоимости объекта недвижимости, в то время как их наличие оказывает положительное влияние на величину стоимости объекта. Объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковый набор коммуникаций, поэтому Оценщик не проводил корректировку на данный фактор.

С помощью осуществления процедуры качественного анализа Оценщиком была проведена количественная оценка следующих ценообразующих характеристик объектов сравнения:

- Качество местоположения;
- Состояние отделки;
- Тип входа;
- Площадь.

Выбор вышеприведенных ценообразующих характеристик осуществлен на основе анализа различий между оцениваемым объектом и выбранными объектами сравнения с учетом требования равнозначности важности ценообразующих характеристик при формировании стоимости недвижимости данного типа.

Для количественного сравнения объектов сравнения и оцениваемого объекта была использована следующая шкала оценки:

- «2» – характеристики объекта аналога значительно лучше, чем у оцениваемого объекта;
- «1» – характеристики объекта аналога незначительно лучше, чем у оцениваемого объекта;
- «0» – оцениваемый объект и объект аналог имеют аналогичные характеристики;
- «-1» – характеристики объекта аналога незначительно хуже, чем у оцениваемого объекта;
- «-2» – характеристики объекта аналога значительно хуже, чем у оцениваемого объекта;

Для более точного учета влияния каждого ценообразующего параметра на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, экспертами была рассчитана система весов (коэффициентов интенсивности) каждого фактора. Определение весов осуществлялось на базе применения метода анализа иерархий.

Метод анализа иерархий предусматривает декомпозицию проблемы на отдельные ее части, обеспечивая ее структурирование и упрощение с выделением иерархии, содержащей различные главные цели, подцели, критерии и уровни мероприятий (альтернативы, инвестиционные объекты), подлежащие оценке. Относительная значимость различных количественных и качественных критериев определяется в отдельности для каждого вышестоящего элемента путем сопоставления пар. Таким же образом в модель интегрируется фактор выгодности мероприятий. Для частичных целевых функций типа альтернативы можно определить общий показатель, отражающий относительную значимость или выгодность альтернатив в отношении совокупной иерархии и тем самым главной цели.

Алгоритм реализации метода включает в себя следующие шаги:

- формирование иерархии целей;
- определение приоритетов, расчет локальных векторов приоритетов или факторов взвешивания;
- проверка органичности оценки приоритетов;
- расчет приоритетов целей и мероприятий для иерархии в совокупности.

При формировании иерархии целей проводится декомпозиция проблемы принятия решений с выделением главных целей, подцелей и различных целевых функций (альтернатив или инвестиционных объектов). Элементы одинаковых уровней должны быть сопоставимыми друг с другом и обладать полнотой (учетом всех существенных альтернатив и целевых функций) и одинаковой степенью значимости. В ходе проведения анализа выявляются наиболее важные элементы проблемы.

При определении приоритетов относительная значимость каждого элемента определяется в отношении каждого элемента вышестоящего уровня иерархии посредством сравнения альтернатив со всеми другими элементами того же уровня. Значимость при этом может интерпретироваться в отношении целевых критериев как вклад в достижение главной цели.

Необходимым условием является то, что лицо, принимающее решение может присвоить всем парам  $i$  и



$k$  из множества элементов  $A$  одного уровня одно измеренное на шкале относительных показателей значение  $v$ , показывающее, во сколько раз  $i$  более значимо, чем  $k$ , в отношении определенного элемента следующего более высокого уровня. При этом должен действовать принцип обратной пропорциональности: относительное значение  $i$  и  $k$  должно соответствовать обратному значению этого показателя, получаемому при сравнении  $k$  с  $i$ .

В отношении элемента следующего, более высокого уровня действует правило:

$$v_{ik} = 1/v_{ki}, \text{ для всех } i, k \in A.$$

Относительная величина  $v_{ik}$  не должна быть бесконечной, так как тогда соответствующие целевые критерии или альтернативы несопоставимы, обуславливая тем самым повтор анализа проблемы целей.

По своей сути относительная величина  $v_{ik}$  это отношение интенсивности проявления фактора  $i$  к интенсивности проявления фактора  $k$ :

$$v_{ik} = w_i/w_k; \text{ где}$$

$w_i$ -интенсивность проявления  $i$ -того фактора;

$w_k$ -интенсивность проявления  $k$ -того фактора.

В случае, когда интенсивности  $W$  неизвестны заранее, измерения интенсивности проявления элемента  $i$  относительно  $k$  проводятся по шкале значений как от 1 до 9, так и от 1/9 до 1.

Табл. 11.2.4

Девятибалльная шкала сравнения альтернатив

Балл	Определение	Пояснение
1	Одинаковая значимость	Оба сравниваемых элемента имеют одинаковую значимость для элемента следующего, более высокого уровня
3	Чуть более высокая значимость	Опыт и оценка говорят о немного большей значимости одного элемента над другим (умеренное превосходство одного над другим)
5	Более высокая значимость	Опыт и оценка говорят о немного более высокой значимости одного элемента над другим (существенное превосходство одного над другим)
7	Очень высокая значимость	Очень высокая значимость элемента явно проявилась в прошлом (значительное превосходство одного над другим)
9	Абсолютно доминирующая значимость	Речь идет о максимально возможном различии между двумя элементами
2,4,6,8	Промежуточные значения	-

При проведении парных сравнений с использованием вышеприведенной шкалы лицо, принимающее решение (ЛПР) (или опрашиваемый эксперт), задает себе следующие вопросы:

- для сравнения критериев, – какой из них важнее или имеет большее влияние на результат;
- при сравнении альтернатив, – какая из альтернатив более желательна;
- при сравнении сценариев, – какой из сценариев более вероятен.

Расчет локальных векторов приоритетов осуществляется в соответствии с нижеприведенной схемой.

Табл. 11.2.5

Расчет локальных векторов приоритетов

Исходная матрица оценок критериев					Оценка компонент собственного вектора	Нормализованная оценка компонент собственного вектора
	A1	A2	...	An		
A1	V11	V12	...	V1n	$a1=(V11*V12*...*V1n)^{1/n}$	$w1=a1/сумма$
A2	V21	V22	...	V2n	$a2=(V21*V22*...*V2n)^{1/n}$	$w2=a2/сумма$
...	...	...	...	...	...	...
An	Vn1	Vn2	...	Vnn	$an=(Vn1*Vn2*...*Vnn)^{1/n}$	$wn=an/сумма$
				Сумма		

В ходе процесса принятия решений о влиянии каждого ценообразующего фактора используется субъективная информация, а, следовательно, возникают условия неопределенности.

Причинами возникновения неопределенности являются: неполнота знаний ЛПР о свойствах объектов,



недостаточная степень уверенности ЛПР в правильности своих экспертных оценок, противоречивость знаний, нечеткость предоставления информации.

Последствиями проявления неопределенности являются систематические и случайные ошибки опроса ЛПР.

Ошибки в экспертных оценках приводят к несогласованности данных и нарушению таких свойств суждений как связность и транзитивность. Качество, точность и обоснованность принимаемого решения тем хуже, чем больше нарушены свойства связности и транзитивности между экспертными оценками исходного факторного пространства.

Для оценки и устранения несогласованности экспертных оценок при реализации метода анализа иерархий проводится процедура проверки органичности оценки приоритетов. Она основана на расчете численного значения показателя согласованности, называемого отношением согласованности (OS):

$OS = IS/SS$ , где

IS - индекс согласованности экспертных оценок;

SS - значение случайной согласованности экспертных оценок матрицы размерностью n.

Индекс согласованности (IS) определяется по формуле:

$IS = (L_{max} - n) / (n - 1)$ , где

$L_{max}$  - наибольшее собственное значение обратно симметричной матрицы, определяемое по формуле:

$L_{max} = \sum (R_j * \sum V_{ij} (i=1, n)), j=1, n$

$R_j = (V_{i1} * \dots * V_{in}) / n * (\sum (V_{i1} * \dots * V_{in}) / n) - 1 (i=1, n)$

Величина SS - то значение индекса согласованности экспертных оценок, которое получилось бы при случайном выборе количественных суждений из шкалы значений 1/9, 1/8, ..., 1, ..., 8, 9, но образовании обратно симметричной матрицы. Ниже приведены средние значения согласованности для случайных матриц разного порядка.

Табл. 11.2.6

Средние значения согласованности для случайных матриц разного порядка

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность	0	0	0,58	0,90	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	1,49

Построение иерархии выбора и оценки объекта недвижимости осуществлялось от вершины (стоимости оцениваемого объекта) через промежуточные уровни-критерии (основные ценообразующие характеристики) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (стоимостей различных аналогов).

Табл. 11.2.7

Карта весов ценообразующих факторов

№ п/п	Характеристики	1	2	3	4	Среднее значение	Вес фактора
1	Качество местоположения	1	2	2	2	1,68	39,16%
2	Состояние отделки	1/2	1	2	2	1,19	27,74%
3	Тип входа	1/2	1/2	1	1	0,71	16,55%
4	Площадь, кв. м	1/2	1/2	1	1	0,71	16,55%
-	Сумма	2,50	4,00	6,00	6,00	4,29	100,00%
-	L max	0,98	1,11	0,99	0,99	4,07	-
Индекс согласованности экспертных оценок							2,74
Индекс случайной согласованности							0,90
Отношение согласованности							3,04

Средневзвешенные значения баллов, используемые для расчета весов ценообразующих факторов, были получены в результате устного экспертного опроса специалистов рынка недвижимости.





Участовавшие в опросе эксперты кратко охарактеризованы в табл. 11.2.8. Веса ценообразующих факторов указывают насколько один фактор лучше или хуже другого. Среднее значение рассчитывается как среднее геометрическое значение весов по каждому ценообразующему фактору.

**Необходимость привлечения экспертов:** Оценка степени влияния ценообразующих факторов на величину стоимости Объекта оценки.

Табл. 11.2.8

*Характеристика участвовавших в опросе экспертов*

№ п/п	Эксперты
1	Баринов Н. П., кандидат технических наук, организация - ГК «АВЕРС». Квалификация: практикующий оценщик, стаж работы в области оценочной деятельности – более 21 года. Тел.: 8 (812)320-97-75; e-mail: N.Barinov@avg.ru.
2	Александрова А. М. организация – ООО «КЛИРИНГ». Квалификация: практикующий оценщик, стаж работы в области оценочной деятельности - более 13 лет. Тел.: 8 (812) 740-77-30; e-mail: aleksandrovaam@mail.ru.
3	Иванова О. Е., организация - ООО «АВЕКСКОМ». Квалификация: практикующий оценщик, стаж работы в области оценочной деятельности – более 10 лет. Тел.: 8 (812) 946-58-21; e-mail: olganew@list.ru.
4	Шаскольский А. И., кандидат исторических наук, организация - ООО «Институт проблем предпринимательства». Квалификация: практикующий оценщик, стаж работы в области оценочной деятельности – более 23 лет. Тел.: 8 (812) 703-40-90; e-mail: mail@ipp.spb.ru/.

Табл. 11.2.9

*Результаты экспертного опроса*

Отношение факторов	Эксперт 1	Эксперт 2	Эксперт 3	Эксперт 4	Среднее значение
Преобладание фактора «Качество местоположения» над фактором «Состояние отделки»	2	2	2	2	2
Преобладание фактора «Качество местоположения» над фактором «Тип входа»	2	2	2	2	2
Преобладание фактора «Качество местоположения» над фактором «Площадь, кв. м»	2	2	2	2	2
Преобладание фактора «Состояние отделки» над фактором «Тип входа»	2	2	2	2	2
Преобладание фактора «Состояние отделки» над фактором «Площадь, кв. м»	2	2	2	2	2
Преобладание фактора «Тип входа» над фактором «Площадь, кв. м»	1	1	1	1	1

Следует отметить, что результаты опроса соответствуют рыночным данным, представленным в разделе 9 Отчета.

На основании данных, полученных в результате проведенного экспертного опроса, была построена матрица взаимного влияния факторов на арендную ставку оцениваемого объекта, т.е. какой из каждой пары факторов в какой степени больше или меньше влияет на итоговую арендную ставку по сравнению с другим. Далее определяется среднее геометрическое значение интенсивности влияния каждого фактора на результат (построчное среднее геометрическое). Затем на основании пропорции определяется итоговая интенсивность (вклад) конкретного ценообразующего фактора в арендную ставку оцениваемого объекта в рамках исследуемой выборки.

Для определения итогового значения арендной ставки оцениваемого объекта по скорректированным ценам объектов сравнения были построены множественные регрессионные модели зависимости базовой скорректированной цены от значения суммарной корректировки объекта аналога, полученной в ходе выполнения качественного анализа ценообразующих характеристик объектов. Были рассмотрены линейная и экспоненциальная зависимость. Критерием выбора наилучшей модели являлся максимум коэффициента детерминации  $R^2$ .



## Расчет арендной ставки за оцениваемое помещение

### Сопоставление оцениваемого объекта и объектов сравнения по основным ценообразующим факторам Качество местоположения

Наилучшее качество местоположения у объектов-аналогов №№ 2,3,4,5. Им присваивается высший балл, так как ближайшее окружение, качество транспортной доступности, развитость социальной и необходимой коммерческой инфраструктуры, благополучность, экологическое состояние района, в котором они расположены, значительно лучше, чем у объекта сравнения № 1 и оцениваемого объекта, которым присваивается низший балл.

### Состояние отделки

Объект оценки, согласно визуальному осмотру находится в отличном состоянии. Информация о состоянии отделки объектов сравнения была получена от участников рынка, выступающих посредниками при реализации данных объектов или от собственников. По полученной информации состояние объекта-аналога № 3 – требует ремонта, объект-аналог № 2 находится в нормальном состоянии, а объекты сравнения №№ 1, 4, 5 имеют отличное состояние отделки. Таким образом, объекту сравнения № 3 присваивается низший балл, объектам сравнения №№ 1, 4, 5 и оцениваемому объекту – высший балл, а объекту-аналогу № 2 присваивается промежуточный балл.

### Тип входа

Оцениваемый объект и объекты сравнения имеют различный тип входа. В офисном сегменте рынка наличие отдельного входа у объекта увеличивает величину арендной ставки помещения. При ранжировании по типу входа использовались следующие градации (от наилучшей к наихудшей): отдельный, общий. Таким образом, объектам сравнения №№ 1, 3, 4, 5 и оцениваемому объекту присваивается максимальный балл, объекту сравнения № 2 – минимальный балл.

### Площадь

Оцениваемый объект и объекты сравнения имеют различную площадь. Чем меньше площадь объекта, тем выше ставка аренды. При ранжировании по площадям использовались следующие градации (от наилучшей к наихудшей): менее 100 кв. м; от 100 кв. м (включительно) до 200 кв. м; 200 кв. м (включительно) и более. Таким образом, объектам сравнения №№ 2, 3 и оцениваемому объекту присваивается максимальный балл, объекту сравнения № 1 – минимальный балл, а объектам сравнения №№ 4, 5 присваивается промежуточный балл.

Табл. 11.2.10

Значения градаций ценообразующих факторов по рангам

Качество местоположения		Состояние отделки		Площадь, кв. м		Тип входа	
Среднее	1	Отличное	0	Менее 100	0	Отдельный	0
Низкое	0	Нормальное	-1	От 100 (включительно) до 200	-1	Общий	-1
		Требует ремонта	-2	200 (включительно) и более	-2		

Для определения итогового значения рыночной арендной платы за оцениваемый объект по скорректированным ценам продаж объектов сравнения были построены парные регрессионные модели зависимости базовой скорректированной цены от значения суммарной корректировки объекта аналога, полученной в ходе выполнения качественного анализа ценообразующих характеристик. Были рассмотрены линейная и экспоненциальная зависимость. Критерием выбора наилучшей модели являлся максимум коэффициента детерминации  $R^2$ . Расчеты согласно приведенному выше алгоритму представлены в таблице ниже.



Табл. 11.2.11

*Расчет ставки аренды сравнительным подходом*

Показатель/Объект	ОО	1	2	3	4	5	Вес фактора
Ставка аренды, руб. кв. м в год, без НДС и КР	х	6 000	7 119	7 333	7 742	8 000	
Тип передаваемых прав	аренда	аналог.	аналог.	аналог.	аналог.	аналог.	-
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	0%	-
Ставка аренды, руб. кв. м в год, без НДС и КР	х	6 000	7 119	7 333	7 742	8 000	-
Условия финансирования	типич.	типич.	типич.	типич.	типич.	типич.	-
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	0%	-
Ставка аренды, руб. кв. м в год, без НДС и КР	х	6 000	7 119	7 333	7 742	8 000	-
Условия сделки*	сделка	предл.	предл.	предл.	предл.	предл.	-
Корректировка, %	х	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-8,5%	-
Ставка аренды, руб. кв. м в год, без НДС и КР	х	5 490	6 514	6 710	7 084	7 320	-
Условия рынка (время предложения)	окт.17	окт.17	окт.17	окт.17	окт.17	окт.17	-
Корректировка, %	х	0%	0%	0%	0%	0%	-
Ставка аренды, руб. кв. м в год, без НДС и КР	х	5 490	6 514	6 710	7 084	7 320	-
<b>Базовая скорректированная ставка аренды, руб. / кв. м в год, без НДС и КР</b>	<b>х</b>	<b>5 490</b>	<b>6 514</b>	<b>6 710</b>	<b>7 084</b>	<b>7 320</b>	<b>-</b>
Качество местоположения	низкое	низкое	среднее	среднее	среднее	среднее	39,16%
Корректировка	0	0	1	1	1	1	-
Взвешенная корректировка	0,00	0,00	0,39	0,39	0,39	0,39	-
Состояние отделки	отличное	отличное	нормальное	требует ремонта	отличное	отличное	27,74%
Корректировка	0	0	-1	-2	0	0	-
Взвешенная корректировка	0,00	0,00	-0,28	-0,55	0,00	0,00	-
Тип входа	1 отдельный двор	1 отдельный улица	1 общий улица	1 отдельный улица	2 отдельных улица	1 отдельный улица	16,55%
Корректировка	0	0	-1	0	0	0	-
Взвешенная корректировка	0,00	0,00	-0,17	0,00	0,00	0,00	-
Площадь, кв. м	67,60	200,00	42,70	90,00	186,00	150,00	16,55%
Корректировка	0	-2	0	0	-1	-1	-
Взвешенная корректировка	0,00	-0,33	0,00	0,00	-0,17	-0,17	-
Суммарная корректировка	0,00	-0,33	-0,06	-0,16	0,22	0,22	-

Для определения итогового значения арендной ставки были построены парные регрессионные модели зависимости базовой скорректированной цены от значения суммарной корректировки объекта-аналога, полученной в ходе выполнения качественного анализа ценообразующих характеристик. Были рассмотрены линейная и экспоненциальная зависимость. Критерием выбора наилучшей модели являлся максимум коэффициента детерминации  $R^2$ .

Итоговая величина стоимости была получена путем построения однофакторной регрессионной модели – зависимости стоимости от полученных суммарных корректировок (фактор 1) рассматриваемых объекта сравнения и Объекта оценки. Построение регрессионной модели осуществлялось Оценщиком в результате вывода регрессионных статистик с помощью функций Microsoft Excel: стандартной функции ЛИНЕЙН (функция массива) – построение линейной модели и функции массива ЛГРФПРИБЛ – экспоненциальной модели.



Табл. 11.2.12

Значения параметров линейной регрессионной модели и статистик:

a1	a0
2672,64	6682,40
699,09	151,53
0,83	337,07
14,62	3,00
1660609,19	340858,01

Табл. 11.2.13

Значения параметров экспоненциальной регрессионной модели:

a1	a0
1,52	6652,39
0,12	0,03
0,81	0,06
12,80	3,00
0,04	0,01

Содержание выведенных данных:

$a_1$	$a_0$
$s_{a1}$	$s_{a0}$
$R^2$	CKO s
F	n-k-1
$Q_R = \sum_{i=1}^n (\tilde{y}_i - \bar{y})^2$	$Q_{ocm} = \sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2$

Линейная регрессионная модель была выведена по формуле:  $y = a_0 + a_1 x_1$ . Согласно полученным выше данным величина арендной ставки, рассчитанная по линейной модели равна округленно:  $y = 6\,682,40 + 2\,672,64 * 0,0 \approx 6\,682$ .

Экспоненциальная регрессионная модель была выведена по формуле:  $\ln y = \ln a_0 + x_1 \ln a_1$ . Согласно полученным выше данным величина арендной ставки, рассчитанная по экспоненциальной модели равна:  $\ln y = \ln 6\,652,39 + 0,00 * \ln 1,52 = 8,8027$ . Искомую величину «у» получаем с помощью функции Microsoft Excel EXP (8,8027)  $\approx 6\,652$ .

При использовании регрессионных методов для решения задач индивидуальной оценки объекта недвижимости сравнительным подходом также следует оценить точность и надежность полученного результата. Проверка адекватности качества модели может производиться с помощью оценки следующих критериев:

- F-критерий для регрессионного уравнения в целом – вычисленные по модели значения статистик должны превышать некоторый пороговый уровень (критериальное значение);
- коэффициент детерминации  $R^2$  должен быть близок к единице (не менее 0,7);
- средняя ошибка аппроксимации не должна превышать 5-7% (хорошее качество модели) или 15-20% (удовлетворительное качество модели).

Результаты проверки полученных регрессионных уравнений и коэффициентов представлены в следующих таблицах:

Табл. 11.2.14

Проверка значимости полученного линейного регрессионного уравнения

Наименование	Значение
коэффициент детерминации $R^2$	0,8300
число степеней свободы n-k-1	3
F-критерий Фишера	14,62
F критич. С вероятностью 0,05	215,71
F критич. С вероятностью 0,3	5,56



Проверка значимости уравнения регрессии с помощью  $F$ -критерия Фишера основана на вычислении статистики  $F = \frac{(n-k-1)Q_R}{kQ_{ост}}$  (11.13),

где  $Q_R = \sum_{i=1}^n (\tilde{y}_i - \bar{y})^2$  (11.14).

Остаточная сумма квадратов  $Q_{ост}$  представляет собой показатель ошибки предсказания с помощью регрессии известных рыночных значений стоимости. Ее сравнение с регрессионной суммой квадратов  $Q_R$  показывает, во сколько раз регрессионная зависимость предсказывает результат лучше, чем среднее  $\bar{y}$ . Значение коэффициента Фишера сравнивают с критическим значением  $F_{кр}$ , представляющее собой значение  $F$ -распределения (распределение Фишера-Снедекора) со степенями свободы  $(n-k-1)$ ,  $k$  и уровнем значимости  $\alpha=1-\gamma$ . Если неравенство  $F > F_{кр}$  выполнено, то регрессионная зависимость статистически значимо (с надежностью  $\gamma$ ) описывает известные рыночные данные.

В полученном линейном уравнении коэффициент детерминации  $R^2=0,8300$ , то есть построенная модель объясняет 83,0% дисперсии цен аналогов, что является допустимым для экономической задачи результатом, учитывая малый объем ( $n=5$ ) исходной выборки рыночных данных. Значение коэффициента Фишера  $F = 14,62$  требуется сравнить с критическим значением  $F$ -распределения. Последнее для уровня значимости 0,05 может быть получено функцией ФРАСПОБР (0,05;3;1) и равно 215,71. Полученное критическое значение превышает значение критерия Фишера, полученное из уравнения, таким образом, значимость уравнения с надежностью 83,0% не подтверждается. Вместе с тем она подтверждается на менее жестком уровне значимости 0,30 (доверительная вероятность 70%), что можно считать допустимым результатом: значение функции ФРАСПОБР (0,30;3;1) = 5,56 меньше расчетного значения из уравнения.

Средняя ошибка аппроксимации определяется следующим образом:

$$AppErr = \frac{1}{N} \sum_{i=1}^N \left| \frac{y_i - y_i'}{y_i} \right| \cdot 100\%, \quad (11.15)$$

где  $y$  – вектор исходных данных;  $N$  – число наблюдений;  $y'$  – вектор значений, рассчитанных по модели.

В таблице ниже приведены модельные значения арендных ставок (рассчитывается с помощью функции ТЕНДЕНЦИЯ () Microsoft Excel) и значения остатков (разница между исходным и модельным значением  $y$ ).

Табл. 11.2.15

Данные для расчета средней ошибки аппроксимации

Модельные значения $Y'$	Остатки
5800,43	-310,43
6522,04	-8,04
6254,78	455,22
7270,38	-186,38
7270,38	49,62

ошибка аппроксимации **3,4%**

На основании полученных расчетных данных из линейного уравнения ошибка аппроксимации по формуле (11.15) равна 3,4 %, что доказывает хорошее качество полученной модели.

Таким образом, исходя из проведенного анализа, значимость и надежность полученного линейного уравнения подтверждена достаточным количеством статистических критериев.

Адекватность экспоненциальной регрессионной модели проверена по аналогичному алгоритму и представлена в таблице ниже.



Табл. 11.2.16

Проверка значимости полученного экспоненциального регрессионного уравнения

Наименование	Значение
коэффициент детерминации R2	0,8100
число степеней свободы n-k-1	3
F-критерий Фишера	12,80
F критич. С вероятностью 0,05	215,71
F критич. С вероятностью 0,3	5,56

В таблице ниже приведены модельные значения арендных ставок (рассчитывается с помощью функции РОСТ() Microsoft Excel) и значения остатков (разница между исходным и модельным значением у).

Табл. 11.2.17

Данные для расчета средней ошибки аппроксимации

Модельные значения Y'	Остатки
5795,7	-305,7
6487,7	26,3
6222,3	487,7
7292,7	-208,7
7292,7	27,3
<b>ошибка аппроксимации</b>	<b>3,2%</b>

На основании полученных расчетных данных из экспоненциального уравнения ошибка аппроксимации по формуле (11.15) равна 3,2 %, что доказывает хорошее качество полученной модели.

Таким образом, значимость и надежность экспоненциальной модели подтверждена статистическими критериями: коэффициентом детерминации, критерием Фишера и ошибкой аппроксимации.

Из двух полученных регрессионных моделей предпочтение отдается той, которая характеризуется меньшим остаточным СКО или большим коэффициентом детерминации. Стандартное отклонение (СКО) результата  $\hat{s}$  (или остаточное СКО) определяется по формуле:

$$\hat{s} = \sqrt{\frac{Q_{ост}}{n - k - 1}}, \quad (11.16),$$

$$\text{где } Q_{ост} = \sum_{i=1}^n \varepsilon_i^2 = \sum_{i=1}^n (y_i - \tilde{y}_i)^2. \quad (11.17),$$

данный показатель был рассчитан с помощью данных табл. 11.2.12 и 11.2.13 соответственно.

Табл. 11.2.18

Линейная зависимость	
Значение ставки аренды оцениваемого объекта (без НДС и КП), руб. / кв. м в год	<b>6 682</b>
Коэффициент детерминации (R <sup>2</sup> )	<b>0,8297</b>

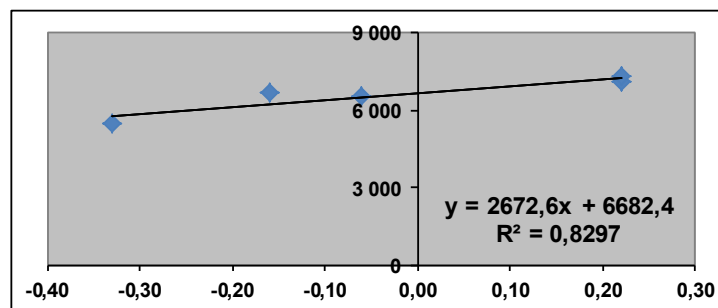
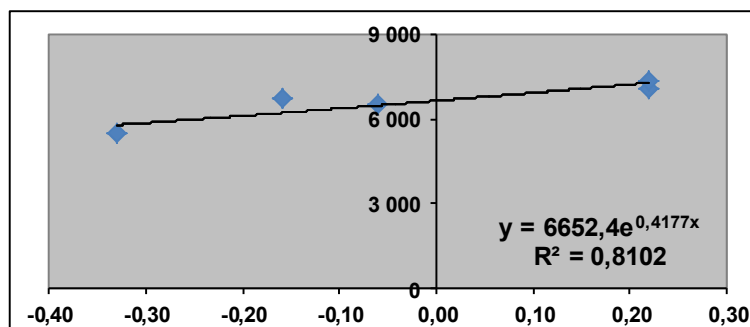




Табл. 11.2.19

Экспоненциальная зависимость	
Значение ставки аренды оцениваемого объекта (без НДС и КР), руб. кв. м в год	<b>6 652</b>
Коэффициент детерминации ( $R^2$ )	<b>0,8102</b>



В нашем случае значение коэффициента детерминации линейной модели превышает значение коэффициента детерминации экспоненциальной модели. Именно эту модель принято решение использовать для расчета стоимости ставки аренды оцениваемого объекта.

Табл. 11.2.20

*Расчет арендной платы за оцениваемый объект*

Наименование показателя	Значение
Общая площадь оцениваемого объекта, кв. м	67,6
Арендная ставка за оцениваемый объект, руб. / кв. м в год (без НДС и КР)	6 682

Согласно данным обзора рынка (см. раздел 9 Отчета) актуальная арендная ставка на офисные помещения в Василеостровском районе Санкт-Петербурга находится в диапазоне от 300 до 2 500 руб. / кв. м /мес. с учетом НДС и операционных расходов (без учета скидки на торг).

По итогам расчетов величина рыночной арендной платы за Объект оценки составила: **6 682 руб. / кв. м / год** без НДС и КР или **557 руб. / кв. м / месяц** без НДС и КР. Таким образом, полученный Оценщиком в рамках сравнительного подхода результат совпадает с рыночным диапазоном цен.

В результате, Оценщик пришел к заключению, что

Расчетная величина стоимости права пользования и владения на условиях аренды в год нежилым помещением общей площадью 67,6 кв. м, расположенным по адресу:

**Санкт-Петербург, Галерный проезд, д. 5, литера А, пом. 28-Н,**  
рассчитанная в рамках сравнительного подхода,

по состоянию на **09 октября 2017 г.**

составляет (без учета НДС и коммунальных расходов):

**6 682 (Шесть тысяч шестьсот восемьдесят два) российских рубля** за 1 м кв. в год.



## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов.

При оценке объекта недвижимости Оценщиком был применен один возможный подход к оценке рыночной стоимости - сравнительный.

Согласование результатов оценки подходов не требуется. Таким образом, при согласовании результатов сравнительному подходу Оценщик присвоил весовой коэффициент 100%.

Табл. 12.1

*Результаты расчетов стоимости в рамках используемых подходов*

Подход	Вес (при согласовании)	Величина годовой арендной платы (без НДС и КР), руб. / кв. м в год
Затратный подход		Не использовался
Сравнительный подход	100%	6 682
Доходный подход		Не использовался
Итоговая рыночная величина арендной платы за Объект оценки (без НДС и КР)		6 682

На основании проведенного согласования Оценщик пришел к заключению, что:

Итоговая величина рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды в год нежилым помещением общей площадью 67,6 кв. м, расположенным по адресу:

**Санкт-Петербург, Галерный проезд, д. 5, литера А, пом. 28-Н,  
по состоянию на 09 октября 2017 г.**

округленно составляет (без учета НДС и коммунальных расходов):

**6 682 (Шесть тысяч шестьсот восемьдесят два) российских рубля за 1 м кв. в год.**

### Диапазон ориентировочной стоимости

На основании ФСО №7 в Отчете об оценке рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться определяемая величина.

Согласно практическим рекомендациям НП «СРОО «Экспертный совет» ([http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ityogovoj-stoimosti\\_statya.pdf](http://srosovet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-interval-a-ityogovoj-stoimosti_statya.pdf)) для схожих с оцениваемым объектом недвижимости коммерческих помещений возможный интервал составляет  $\pm 10\%$ .

Таким образом, определяемая в настоящем Отчете величина (рыночная стоимость права пользования и владения частями нежилого помещения), по мнению Оценщика, может находиться в диапазоне **от 6 000 до 7 400 рублей** за 1 кв. м в год без учета НДС и КР.





### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ ИСКОМОЙ СТОИМОСТИ

Оценщик, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющейся у меня информацией и согласно моим профессиональным знаниям:

- Анализ, информация и выводы, представленные в Отчете, отвечают требованиям, изложенным в Задании на оценку;
- Представленные в Отчете факты правильны и основываются на знаниях Оценщика;
- Анализ, произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы и заключения ограничены только сообщенными в Отчете допущениями и ограничениями;
- Оценщик не имеет какого-либо интереса в Объекте оценки; а также личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Гонорар Оценщика не зависит от любых аспектов Отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- Оценщик произвел личное обследование оцениваемого объекта и прилегающей территории;
- Анализ, мнения и выводы были получены, а этот Отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (в редакции актуальной на дату составления Договора). Методологической основой данного исследования являются Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказами Минэкономразвития России №№297, 298 и 299 от 20.05.2015 г, №611 от 25.09.2014 г., обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, а также Стандарты и Правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО» обязательные к применению членами СРО Ассоциация оценщиков «СПО»;
- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в его подготовке;
- Расчетная величина рыночной стоимости является действительной на дату проведения оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном Отчете об оценке, Оценщик пришел к следующему заключению:

Итоговая величина рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды в год нежилым помещением общей площадью 67,6 кв. м, расположенным по адресу:

**Санкт-Петербург, Галерный проезд, д. 5, литера А, пом. 28-Н,**

**по состоянию на 09 октября 2017 г.**

округленно составляет (без учета НДС и коммунальных расходов):

**6 682 (Шесть тысяч шестьсот восемьдесят два) российских рубля за 1 м кв. в год.**

Генеральный директор ООО  
«РМС-ОЦЕНКА»

Нажиганова Д. А.

Оценщик



Мосолыгин С. В.  
Дипломированный оценщик, член  
СРО Ассоциация оценщиков «СПО»



## **14. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ, С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

**Мосолов Сергей Владимирович** - дипломированный специалист по оценке стоимости предприятия (бизнеса), член СРО Ассоциация оценщиков «СПО». Стаж практической работы по оценке активов – с 2013 года. **Степень участия в проведении оценки Объекта:** выполнение всех разделов Отчета. **Необходимость привлечения:** выполнение всех разделов Отчета.

## **15. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

*Рыночная стоимость* – 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».

*Объекты оценки* - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Цена* - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

*Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)* - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

*Подход к оценке* - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

*Метод проведения оценки объекта оценки* - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*Объект-аналог* - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

*Скорректированная цена имущества* – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

*Срок экспозиции объекта оценки* – период времени, начиная, с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

*Итоговая величина стоимости* - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.



*Допущение* - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

*Имущество* – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

*Недвижимое имущество* (недвижимость, объекты недвижимости) – земельные участки и все, что прочно (неразрывно) связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, многолетние насаждения, здания, сооружения.

*Принадлежность* - вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением, следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное. Можно утверждать, что объект недвижимости – это сложная вещь, причем ЗУ является главной вещью, а здания и сооружения, построенные на нем – принадлежностью

*Земельный участок (ЗУ) как объект земельных отношений* – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

*Сервитут* - право ограниченного пользования чужим земельным участком. Бывают частные и публичные, срочные и постоянные.

*Здание* - наземное сооружение, имеющее внутреннее пространство, предназначенное или приспособленное для того или иного вида человеческой деятельности.

*Улучшения ЗУ* – зданий, сооружения и другие изменения, произведенные человеком с целью получения некоторой полезности.

*Инвестиции* - средства, вкладываемые в объекты с целью получения прибыли или иного эффекта.

*Риск* – неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности понятие «риск» более субъективно – последствия реализации проекта неблагоприятны для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

*Дисконтирование* – приведение экономических показателей разных лет к сопоставимому во времени виду с помощью коэффициентов дисконтирования, основанных на вычислении сложных процентов.

*Коэффициент (ставка) дисконтирования* – норма сложного процента, которая используется в процессе дисконтирования.

*Наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (ФСО №7, п. 13).

*Износ* – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Износ может быть устранимым и неустранимым. Критерием устранимости является экономическая целесообразность.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ, или физическое разрушение, вызывается разрушением конструкций и материалов под действием различных факторов (физическое и химическое выветривание, перегрузки, неправильная эксплуатация и т.д.). Физический износ тесно связан с амортизацией в бухгалтерской отчетности, но может не соответствовать фактической изношенности объекта;
- функциональный износ, или функциональное устаревание вызывается несоответствием характеристик имущества современным требованиям рынка с точки зрения дизайна, конструкции, качества материалов, коммунальных расходов, стандартов, производимой полезности;
- внешний износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменение финансовых и законодательных условий и т.д.



## 16. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3, 7, утвержденные приказами Минэкономразвития России №№297, 298 и 299 от 20.05.2015 г., №611 от 25.09.2014 г., обязательные к применению субъектами оценочной деятельности;
2. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого Партнерства «Сообщество профессионалов оценки» (в редакции, утвержденной решением Совета Партнерства от 23.07.2009 г., протокол №4 и измененной от 30.09.2015 г., протокол № 26);
3. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая;
4. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
5. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - СПб: «Росстро-Пресс», 1997;
6. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. - СПб: Питер, 2001. - 336 с;
7. Е.С. Озеров. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб. Издательство: «МКС». 2007 г.- 535 с.
8. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. - СПб: Издательство «МКС», 2003. -422 с;
9. Порывай Г.А. Техническая эксплуатация зданий: Учеб. для техникумов. - 3-е изд., перераб. и доп. - М.: Стройиздат, 1990. - 368 с;
10. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ. -М.: «Дело Лтд», 1995. - 480 с;
11. Харрисон Г. Оценка недвижимости. Пер. с англ. - М.: 1994.;
12. The Appraisal of Real Estate, 11th Edition, Chicago, 1996.
13. Под редакцией И.В. Косоруковой. Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества. Кн.2 уч. пособие – МФПА Московская финансово-промышленная академия. М.: Маркет ДС, 2009, 728 с.
14. Квалиметрия для всех. Азгальдов Г.Г., Костин А.В., Садовов В.В. Издательство: ИнформЗнание, 2012 г.;
15. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. Вопросы оценки. №1, 2002 г.



## **ПРИЛОЖЕНИЯ**



**ПРИЛОЖЕНИЕ 1**  
**Копии документов Оценщика и полисы страхования**





190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, оф. 233  
www.cpa-russia.org phone/fax +7 (812) 334-89-02  
info@cpa-russia.org

**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
СООБЩЕСТВО  
ПРОФЕССИОНАЛОВ  
ОЦЕНКИ**

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

**Выписка  
из реестра саморегулируемой  
организации оценщиков**

№2772

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» выдана по заявлению

\_\_\_\_\_ ООО «РМС-ОЦЕНКА» \_\_\_\_\_  
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что \_\_\_\_\_ Мосолюгин Сергей Владимирович \_\_\_\_\_  
(ФИО оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 22.12.2015 года за регистрационным №0619.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 25.12.2015 года  
Дата составления выписки 28.12.2015 года

Директор \_\_\_\_\_ Т.В. Каткова

 САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ**

Место нахождения: Россия, Санкт-Петербург, переулок Гривцова, дом 5, офис 233  
Почтовый адрес: 190000, Санкт-Петербург, Санкт-Петербургский почтамт, а/я №1

тел./факс: +7 (812) 245-39-05 e-mail: info@cpa-russia.org  
www.cpa-russia.org Skype: cpa-russia-conf

исх. № 156 от 20 февраля 2017 г. Членам СРО Ассоциации оценщиков «СПО»

*Уведомление  
об изменении наименования*

НП СРОО «СПО», ИНН 7838029191, уведомляет Вас об изменении наименования.

Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО») переименовано в Саморегулируемую организацию Ассоциацию оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»).

Данные изменения в наименовании юридического лица зарегистрированы в установленном законом порядке в Главном Управлении Министерства Юстиции Российской Федерации, что подтверждается Свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 01 февраля 2017 г. за государственным регистрационным номером 2177800033442.

В связи с изменением наименования организации изменены печать, штампы и фирменный бланк СРО Ассоциации оценщиков «СПО». Другие реквизиты, в том числе ОГРН, ИНН, место нахождения организации, банковские реквизиты (за исключением наименования) остались без изменений.

Ранее выданные свидетельства о членстве в СРО Ассоциация оценщиков «СПО» сохраняют законную силу.

Директор \_\_\_\_\_  В.В. Жуковский







# ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 112**  
К ДОГОВОРУ №433-191-082957/16 ОТ «08» ФЕВРАЛЯ 2016 Г.  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Санкт-Петербург

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Индивидуального лица застрахована по договору страхования №433-191-082957/16 от «08» февраля 2016 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, оговоренных в Договоре страхования.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Некоммерческое учреждение Самаргупаевская организация оценщиков «Самбизнес» профессиональная оценка (далее – Страхователь) Улица, 190060, Санкт-Петербург, впр. Гривина, д. 5
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Страховщик) 117997, г. Москва, ул. Погодина, д.12, стр.2 Почтовый Центральный банк Российской Федерации СЧ № 6028 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург Россиа, 197110 г. Санкт-Петербург, Погодина наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08
<b>ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:</b>	Масловский Сергей Владимирович 40 12 681653 индекс ТП №41 отделе УОМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. Красноводская р-на г. Санкт-Петербург, 03.06.2013 г. 190030, г. Санкт-Петербург, ул. Давыдовская, д. 20, корп. 3, кв. 63
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объекты страхования по Договору являются интеллектуальные интересы, связанные с риском ответственности Индивидуального лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчик, заключенному договору на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	По Договору страховыми случаями являются установленный законодательством в законе или решении арбитражного суда или приказом Страховщика факт причинения ущерба (убытков) Индивидуального лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил (норматив) деятельности, установленных Национальным партнерством Самаргупаевская организация оценщиков «Самбизнес» профессиональная оценка, членами которой является Застрахованное лицо по моменту причинения ущерба.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	С «08.02.2016» по «31.12.2017», обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор выполняется на основании требования (инициативная заявка) и возмещения реального ущерба, причиненного в Первом страховом случае, заключенном Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, несут быть открыты Застрахованном лицом и третьим сторонами.
<b>ФРАНШИЗА:</b>	По условиям Договора страхования франшиза не устанавливается.
<b>ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	Лимит ответственности Страховщика по Договору страхования в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере 300000 (Триста тысяч) рублей.
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования.

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»  
От Страховщика: М.П.  
Исполнительный директор по страхованию филиала  
Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург  
Ивановская Е.В.  
На основании сертификата-подтверждения от 21.11.2016г.  
присвоения квалификации в разделе оценки № 09-6-1173.)

# ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

## СЕРТИФИКАТ К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 433-191-082957/16 ОТ 22.12.2016Г.

г. Санкт-Петербург

«22» декабря 2016г.

Настоящий Сертификат выдан и подтверждение того, что указанные выше Страховщик и Страхователь заключили Договор страхования №433-191-082957/16 от 22.12.2016г. (далее – Договор страхования). Настоящий Сертификат не имеет самостоятельной юридической силы.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ООО «РМС-ОЦЕНКА. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОЙ СОБСТВЕННОСТИ И ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ» 191123, г. Санкт-Петербург, пр. Чернышевского, д. 17 ИНН 7804075295 Телефон: +7 (812) 324-54-33, факс +7 (812) 649-03-82
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое общество с ограниченной ответственностью «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Погодина, д.12, стр.2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в г. Санкт-Петербург Россия, 197110 г. Санкт-Петербург, Погодина наб., д.40 тел. (812) 332-10-10, факс (812) 332-26-08 ИНН 7805042139
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объекты страхования являются не проверенными законодательству Российской Федерации интеллектуальные интересы Страхователя, связанные с тем риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выплатополучателю (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договоров на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиком, заключившим со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных законодательством Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», утвержденными федеральными стандартами оценки, иных нормативными актами Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Страховым случаем является реализация обязанности Страхователя возместить убыток, причиненный имущественным интересом Третьим лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате неправомерных действий, злоупотреблений, действий Страхователя (оценщика), заключившим со Страхователем трудовой договор) и в том числе причиняя и нарушая договоры на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	С «01» января 2017 года по «31» декабря 2017 года обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором страхования.
<b>(СТРАХОВАЯ СУММА) ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:</b>	Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору страхования по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сть миллионов) рублей.
<b>УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:</b>	В соответствии с Договором №433-191-082957/16 от 22.12.2016г.

СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»  
Филиал СПАО Ингосстрах в г. Санкт-Петербург  
От Страховщика:  
Ивановская Е.А., заместитель директора по страхованию филиала  
На основании сертификата-подтверждения от 02.09.2016г.  
присвоения квалификации в разделе оценки № 09-6-1173.)



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2**  
**Копии источников рыночной информации.**



Информация об объектах-аналогах была актуализирована путем телефонного опроса представителей собственников (арендодателей) с целью уточнения адресов объектов, ценовой информации (включены ли в стоимость НДС, коммунальные расходы). Оценщик не несет ответственности за достоверность предоставленной информации. Информация, представленная в сети Интернет, признается достоверной, несмотря на тот факт, что данные объявления не носят характер публичной оферты, а носят лишь информативный характер, что отражено на специализированных сайтах.

## Аналог 1

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/738602.html>

**Аренда Офис, Василеостровский район, метро Приморская, Морская набережная 33**

Описание Фото Карта

**EMLS ID:** 738602  
**Даты:** введена 14.08.2017, изменена 25.09.2017  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Василеостровский Морская наб., 33  
**Метро:** Приморская 1438 м.

**Тип объекта:** Помещение  
**Тип здания:** жилое здание  
**Статус строения/помещения:** Нежилой фонд  
**Назначение:** Офис  
**Цена:** ар. – 100 т.руб. в мес.  
**Цена за 1 кв.м.:** 500 руб./мес/кв  
**Наличие арендатора:** нет  
**Размер комиссии:** 1 %  
**Общая площадь:** 200 кв.м.  
**Земли:** –  
**Юридический статус:** Собственность  
**Вход:** отд. с улицы  
**Этаж:** 1  
**Сост. помещения:** Евро  
**Телефонные линии:** есть  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть  
**Электроснабжение:** есть  
**Лифты:** нет  
**ЖД пути:** нет



**Агент:** Николай А.Б.  
**Агентство:** Prime Estate  
**Телефон офиса:** +7 812 389-28-95  
**Телефон агента:** +7 967 536-19-96

**Меню:** Терминал Агента (online), Продажа квартир, Продажа комнат, Аренда квартир и комнат, Аренда коттеджей и дач, Квартиры в новостройках, Дачи и Участки, Коттеджные поселки, Коммерческая продажа, Коммерческая аренда, Бизнес-центры, Торговые комплексы, Зарубежная недвижимость

**Личия в секции:** Цены на недвижимость, Юридическая консультация, Оценка недвижимости, Восстановление, Как подобрать объект, Курсы для рекрутеров, Недвижимость

**Объекты дня:** Помещение

**Примечание:** Сдается в аренду помещение с евро ремонтом и авторским дизайном. Расположено в жилом комплексе на берегу Финского залива. Общая площадь составляет 200 кв.м., первый этаж, отдельный вход.



<https://www.emls.ru/fullinfo/5/738602.html>

Информация актуальна на дату проведения оценки. По результатам телефонного опроса представителя арендодателя объект не сдан. Площадь объекта, сдаваемого в аренду 200,0 кв. м. Величина арендной ставки – 6 000 руб./кв. м в год. НДС и коммунальные расходы не входят в стоимость арендной ставки. Все коммуникации. Состояние объекта – отличное. Вход – 1 отдельный с улицы. Парковка ограниченная. Объект располагается на первом этаже жилого дома.

Информация получена 09.10.2017 г. путем телефонного опроса представителя арендодателя: Андрей, тел.: 8 (812) 389-28-95.



## Аналог 2

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/743595.html>

### Аренда Офис, Василеостровский район, метро Приморская, переулок Декабристов 20



**Описание** | **Фото** | **Карта**

**Агент:** **Иванов М.М.**  
**Агентство:** Совет Недвижимости  
**Телефон офиса:** +7 981 732-73-70  
**Телефон агента:** +7 911 090-35-75

**EMLS ID:** 743595  
**Даты:** введено 18.09.2017, изменено 18.09.2017  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц. Василеостровский Декабристов пер. 20  
**Метро:** Приморская 1010 м.  
**Тип объекта:** Помещение  
**Тип здания:** нежилое здание  
**Назначение:** Офис  
**Цена:** ср. – 30 руб. в мес.  
**Цена за 1 кв.м.:** 700 руб./мес.ц  
**Наличие арендатора:** нет  
**Общая площадь:** 42,7 кв.м  
**Земель:** –  
**Юридический статус:** Собственность  
**Вход:** Через проходную  
**Этаж:** 1  
**Этажи:** 4  
**Состояние:** Хорошее  
**Телефонные линии:** есть  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть  
**Электроснабжение:** есть

**Примечание:**  
Сдается от собственника без комиссии

**Агент:** **Иванов М.М.**  
**Агентство:** Совет Недвижимости  
**Телефон офиса:** +7 981 732-73-70



<https://www.emls.ru/fullinfo/5/743595.html>

Информация актуальна на дату проведения оценки. По результатам телефонного опроса представителя арендодателя объект не сдан. Площадь объекта, сдаваемого в аренду 42,7 кв. м. Величина арендной ставки – 8 400 руб./кв. м в год. НДС входит в стоимость арендной ставки, коммунальные расходы не входят в стоимость арендной ставки. Все коммуникации. Состояние объекта - нормальное. Вход – 1 общий с улицы. Парковка ограниченная. Объект располагается на первом этаже бизнес-центра.

Информация получена 09.10.2017 г. путем телефонного опроса представителя арендодателя: Михаил, тел.: 8 (981) 732-73-70.



### Аналог 3

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/719483.html>

#### Аренда Офис, Василеостровский район, метро Приморская, улица Беринга 5

**Описание** **ФОТО** **КАРТА**

**EMLS ID:** 719483  
**Дата:** выдана 23.04.2017, изменена 12.09.2017  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц. Василеостровский Беринга ул., 5  
**Метро:** Приморская (линия 23км) 1500 м  
**Тип объекта:** Помещение  
**Тип здания:** новое здание  
**Статус арендного помещения:** Неустой фонда  
**Класс:** А  
**Назначение:** Офис  
**Возм.назначение:** Производства, Склад, Общепит, Магазин, Бытовые услуги, Банк, Автомобили, Гостиничный бизнес  
**Цена:** до - 55 руб/кв. в мес.  
**Цена за 1 кв.м.:** 011-11 руб./компл.  
**Название арендатора:** нет  
**Размер комиссии:** 50 %  
**Общая площадь:** 90 кв.м.  
**Этаж:** -  
**Классификация этажа:** Аренда  
**Вход:** отъезд с улицы  
**Этаж:** 1  
**Этаж:** 1Б  
**Состояние:** требует ремонта  
**Телефонная линия:** есть  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть  
**Электроснабжение:** есть

**Примечания:**  
КОМИССИЯ 50%  
АРЕНДА  
БЕРИНГА 5  
МЕТРО ПРИМОРСКАЯ 1,5 КМ  
90 М кв, 17Б, + 55 000 + КУ  
Свободное коммерческое помещение 90 кв. м на первом этаже жилого дома.  
Дом - новый, бизнес-класса, полностью заселен.  
Вход в помещение отдельный.  
Помещение свободного назначения.  
ТД/ИТ оборудование, отопление и водоснабжение присутствуют.

**Агент:** Павел Павлович П.  
**Агентство:** Prime Estate  
**Телефон офиса:** +7 812 389-28-95  
**Телефон агента:** +7 965 056-33-01

**Расположение от метро:**

Приморская	1500 метров
Василеостровская	1600 метров
Спасская	2940 метров
Чкаловская	3620 метров
Адмиралтейская	3750 метров

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/719483.html>

Информация актуальна на дату проведения оценки. По результатам телефонного опроса представителя арендодателя объект не сдан. Площадь объекта, сдаваемого в аренду 90,0 кв. м. Величина арендной ставки – 7 333 руб./кв. м в год. НДС и коммунальные расходы не входят в стоимость арендной ставки. Все коммуникации. Состояние объекта – требует ремонта. Вход – 1 отдельный с улицы. Парковка ограниченная. Объект располагается на первом этаже жилого дома.

Информация получена 09.10.2017 г. путем телефонного опроса представителя арендодателя: Павел, тел.: 8 (812) 389-28-95.



## Аналог 4

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/701021.html>

### Аренда Офис, Василеостровский район, метро Приморская, улица Беринга 1

Описание Фото Карта

PDF печать карта в корзину

**EMLS ID:** 701021  
**Дата:** введена 12.12.2016, изменена 05.09.2017  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Василеостровский Берега ул. 1  
**Метро:** Приморская (пеш 10м) 1670 м.  
**Тип объекта:** Помещение  
**Тип здания:** жилое здание  
**Статус встроенного помещения:** Нежилой фонд  
**Назначение:** Офис  
**Возм. назначения:** Склад, Магазин  
**Цена:** ар. - 120 т.руб. в мес.  
**Цена за 1 кв.м.:** 645,16 руб./месяц  
**Наличие арендатора:** нет  
**Общая площадь:** 186 кв.м.  
**Земля:** -  
**Юридический статус:** **Вход:** Несколько вых. отд.  
**Этаж:** 1  
**Этажи:** 25  
**Состояещение:** Евро  
**Телефонные линии:**  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть  
**Электроснабжение:** есть

**Агент:** Дак Анна Владимировна  
**Агентство:** Магазин Квартир  
**Телефон офиса:** +7 812 454-58-04  
**Телефон агента:** +7 812 454-58-04

**Примечание**  
Без комиссии! Предлагается в аренду коммерческое помещение в Василеостровском районе. Общая площадь 186 кв.м. Новый дом, 2 отдельных входа, полностью офисная отделка, частично меблированное. По периметру и внутри помещения установлено видеонаблюдение с выводом на монитор в серверной комнате. Имеется работающий сервер. Охранная и пожарная сигнализация. Выделенная мощность 40 кВт на окна роллеты. По составу готовый офис, также отлично подойдет под салон красоты или мед.центр.

<https://www.emls.ru/fullinfo/5/701021.html>

Информация актуальна на дату проведения оценки. По результатам телефонного опроса представителя арендодателя объект не сдан. Площадь объекта, сдаваемого в аренду 186,0 кв. м. Величина арендной ставки – 7 742 руб./кв. м в год. НДС и коммунальные расходы не входят в стоимость арендной ставки. Все коммуникации. Состояние объекта - отличное. Вход – 2 отдельных с улицы. Парковка ограниченная. Объект располагается на первом этаже жилого дома.

Информация получена 09.10.2017 г. путем телефонного опроса представителя арендодателя: Анна, тел.: 8 (812) 454-58-04.



## Аналог 5

<http://www.emls.ru/fullinfo/5/711579.html>

### Аренда Офис, Василеостровский район, метро Приморская, Гаванская улица 41

Описание | Фото | Карта

**EMLS ID:** 711579  
**Даты:** введена 06.03.2017, изменена 31.08.2017  
**Адрес:** Санкт-Петербург адм.ц., Василеостровский район, Гаванская ул., 41  
**Метро:** Приморская (пеш 15м) ¥ 1400 м




**Тип объекта:** Помещение  
**Тип здания:** жилое здание  
**Статус встроенного помещения:** Нежилой фонд  
**Назначение:** Офис  
**Возм.назначение:** Общепит, Магазин, Бытовые услуги, Банк

**Цена:** ар – 100 руб. в мес.  
**Цена за 1 кв.м.:** 666.66 руб./месц

**Наличие арендатора:** нет  
**Размер комиссии:** 50 %  
**Общая площадь:** 150 кв.м.  
**Земля:** –  
**Юридический статус:** Собственность  
**Вход:** отд с улицы  
**Этаж:** 1  
**Сост.помещения:** Хорошее  
**Телефонные линии:**  
**Водоснабжение:** есть  
**Канализация:** есть  
**Теплоснабжение:** есть

**Агент:** Петруни В.Ю.  
**Агентство:** Эллисвский квартал  
**Телефон офиса:** +7 812 322-64-44  
**Телефон агента:** +7 812 914-40-09

**Примечание:** помещение нежилого фонда, фасадный вход, высокие потолки (4,2м), парковка, хороший ремонт, 15 «ВА»



<https://www.emls.ru/fullinfo/5/711579.html>

Информация актуальна на дату проведения оценки. По результатам телефонного опроса представителя арендодателя объект не сдан. Площадь объекта, сдаваемого в аренду 150,0 кв. м. Величина арендной ставки – 8 000 руб./кв. м в год. НДС и коммунальные расходы не входят в стоимость арендной ставки. Все коммуникации. Состояние объекта - отличное. Вход – 1 отдельный с улицы. Парковка ограниченная. Объект располагается на первом этаже жилого дома.

Информация получена 09.10.2017 г. путем телефонного опроса представителя арендодателя: Виктор, тел.: 8 (812) 322-64-44.



### **ПРИЛОЖЕНИЕ 3**

**Копии документов и данных на Объект оценки, определяющих его  
количественные и качественные характеристики**





Приложение № 1  
к Договору № 236-10/17-ра1  
от 06 октября 2017 г.

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. **Объект оценки** (далее – **Объект**) - право пользования и владения на условиях аренды в год нежилым помещением, общей площадью 67,6 кв. м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Галерный проезд, д. 5, литера А, пом. 28-Н.
  2. **Имущественные права на объект оценки:** право собственности Российской Федерации. Право оперативного управления на объект оценки принадлежит Федеральному государственному бюджетному учреждению науки Санкт-Петербургский институт информатики и автоматизации Российской академии наук.
  3. **Цель оценки:** определение величины рыночной арендной платы за Объект оценки.
  4. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** Для заключения договора аренды сроком до 5 лет.
  5. **Вид стоимости объекта оценки:** рыночная стоимость.
  6. **Дата оценки:** стоимость Объекта определяется на дату проведения осмотра.
  7. **Срок проведения оценки:** в соответствии с Договором № 236-10/17-ра1 от 06 октября 2017 г.
- Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**
- 8.1. При оценке учесть ограничения (обременения) права, зарегистрированные в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
  - 8.2. Результат оценки представить в российских рублях за 1 м кв. в год.
  - 8.3. В отчете об оценке должны быть приложены копии выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, копии документов технического и кадастрового учета на объекты недвижимости, копии действующих договоров аренды с изменениями и дополнениями (при наличии).
  - 8.4. Задание на оценку является неотъемлемой частью договора на проведение оценки.

Директор (СПИРАН)



 Р. М. Юсупов

Заказчик 

Исполнитель 



**РОСИМУЩЕСТВО**  
Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Санкт-Петербургский институт информатики и автоматизации Российской академии наук

[Выход](#)

**Сведения об объекте**

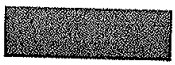
Наименование	Нежилое помещение	
Кадастровый (условный) номер	78 06 2209 0 9 12 РНФИ	П13/780600050/5
Адрес (местоположение)	Россия, 199406, Санкт-Петербург, Галерный проезд, д.5, лит.А, пом. 28Н	

**Сведения о здании, в котором расположено помещение**

Кадастровый (условный) номер	78 06 2209 0 9 12
Адрес (местоположение)	Россия, Санкт-Петербург, Василеостровский, г. Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Галерный проезд, д. д. 5, к. лит.А

**Сведения о земельном участке, на котором расположен объект**

Наименование КН	КН 11	РНФИ
Кадастровый (условный) номер	78 06 0002 236 1	Форма собственности Федеральная
Адрес (местоположение)	Россия, Санкт-Петербург, Василеостровский, г. Санкт-Петербург, Санкт-Петербург г, Галерный проезд, д. д. 5, к. лит.А	



КОПИЯ ВЕРНА



Заместитель директора СПИЦРАН  
А.Ф. Лукас



УТВЕРЖДЕНА  
Приказом  
Минэкономразвития  
России  
от 11.09.2007 № 306

Форма

**ВЫПИСКА**  
из реестра федерального имущества

05.08.2010 г.

№ 266316-8403

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Жилом, нежилом помещении\* «Нежилое помещение»

(полное наименование объекта учета в предложном падеже)

П 1 3 7 8 0 0 0 9 0 5 5

1 4 0 7 1 0

(реестровый номер федерального имущества и дата его присвоения)  
внесенные в реестр федерального имущества и имеющие следующие значения:

№ п/п	Наименование сведений	Значение сведений
1	Карта № 1.3.	1.3.780009055
2	Кадастровый (условный) номер	78:6:2209:0:9:12
3	от	25.04.2007
4	Номер регистрации права собственности РФ	нет
5	от	нет
6	Наименование иного вещного права	Право оперативного управления
7	Номер регистрации иного вещного права	78-78-01/0573/2007-659
8	от	27.11.2007
9	Адрес (местоположение)	Россия, 199406, Санкт-Петербург, Галерный проезд, д.5, лит.А, пом. 28Н
10	Наименование	Нежилое помещение
11	Назначение	Нежилое
12	Правообладатель	Учреждение Российской академии наук Санкт-Петербургский институт информатики и автоматизации РАН
13	ОГРН	1027800514411
14	Карта № 3.1.	3.1.780000654



15	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Акт приемки законченного строительством объекта государственной приемочной комиссией от 11.11.2003 № 6/№; Распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 21.05.2003 № 1196-ра; Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.04.2004 № 558; Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 21.06.1999 № 578-р; Акт приемки законченного строительством объекта государственной приемочной комиссией от 30.06.2004 № 6/№; Акт приемки законченного строительством объекта государственной приемочной комиссией от 05.05.2003 № 6/№;
16	Наименование иного вещного права	Право оперативного управления
17	Документы-основания возникновения иного вещного права	Акт приемки законченного строительством объекта государственной приемочной комиссией от 11.11.2003 № 6/№; Свидетельство о государственной регистрации права от 27.11.2007 № 78-АВ №145780; Распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 21.05.2003 № 1196-ра; Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.04.2004 № 558; Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 21.06.1999 № 578-р; Акт приемки законченного строительством объекта государственной приемочной комиссией от 30.06.2004 № 6/№; Акт приемки законченного строительством объекта государственной приемочной комиссией от 05.05.2003 № 6/№;
18	Общая площадь (кв. м)	67.6000
19	Этаж (номер на поэтажном плане)	1(28Н)
20	Категория историко-культурного значения	нет
21	Регистрационный номер объекта культурного наследия	нет
22	Стоимость (тыс. рублей):	
23	первоначальная	7.9570
24	остаточная	0.0000
25	наименование иного вида стоимости	нет
26	стоимость иного вида	нет
27	Документы - основания	
28	изъятия из оборота	нет
29	ограничения оборота	нет
30	Форма собственности здания, сооружения, в состав которого входит объект учета	иная
31	ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ)	



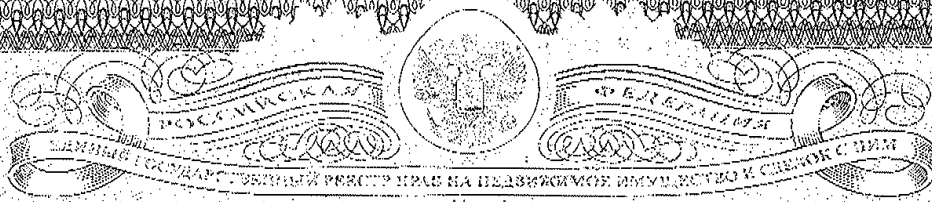
32	Наименование части	нет
33	Площадь части (кв. м)	нет
34	Вид ограничения (обременения)	нет
35	Номер регистрации ограничения (обременения)	нет
36	от	нет
37	Дата возникновения	нет
38	Дата прекращения	нет
39	Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение)	нет
40	Карта №	нет
41	ОГРН или ОГРНИП	нет
42	Документы - основания ограничения (обременения)	нет

Должностное лицо



*Алиев Рамзан С. С.*  
(Ф.И.О.)

«\* нужно подчеркнуть»



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

повторное, взамен свидетельства серия 78-АГ 145780, дата выдачи 27.11.2007

Дата выдачи:

"05" июня 2012 года

Документы-основания: • Договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях №00/ЗК-00960(01) от 21.06.1999

- Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга №578-р от 21.06.1999
- Дополнительное соглашение от 18.06.2003
- Распоряжение администрации Санкт-Петербурга №1196-ра от 21.05.2003
- Протокол исполнения обязательств от 18.12.2003
- Акт государственной приемочной комиссии от 11.11.2003

Субъект (субъекты) права: Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Санкт-Петербургский институт информатики и автоматизации Российской академии наук, ИНН: 7801003920, ОГРН: 1027800514411, дата гос. регистрации: 09.06.1994, наименование регистрирующего органа: Регистрационная палата Администрации Санкт-Петербурга, КПП: 780101001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г. Санкт-Петербург, 14-я линия В.О., дом 39

Вид права: Оперативное управление.

Объект права: Нежилое помещение, назначение: Нежилое, этаж: 1, общая площадь: 67,6 кв.м, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Галерный проезд д.5 лит.А пом.28Н

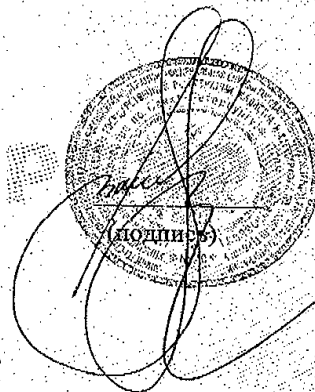
Кадастровый (или условный) номер: 78:06:2209:0:9:12

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" ноября 2007 года сделана запись регистрации № 78-78-01/0573/2007-659

Регистратор

Васильева Е.Д.

М.П.



78 - АЖ 578557





Санкт-Петербург  
ГУП «Городское управление инвентаризации  
и оценки недвижимости»

Проектно-инвентаризационное бюро  
Василеостровского района

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

*на помещение 28-Н*

город  
район  
улица  
д о м  
литера

*Санкт-Петербург  
Василеостровский  
ГАЛЕРНЫЙ ПРОЕЗД  
5 корпус -  
"А"*

Квартал № 128  
Инв.дело № 23



## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЖИЛОМ СТРОЕНИИ.

Серия (тип проекта): -

Этажность: 18, кроме того, имеется: *технический этаж*

Год постройки: 2002

Год проведения капитального ремонта / реконструкции: ---

Площадь застройки: 6245.4 кв.м

Объем строения : 224921 куб.м

Общая площадь строения: 46790.3 кв.м,

из них: а) площадь квартир: 39342.8 кв.м;

б) площадь нежилых помещений: 7447.5 кв.м

## II. СВЕДЕНИЯ О ПОМЕЩЕНИИ (ЧАСТИ СТРОЕНИЯ).

Помещение (часть строения в составе помещений) 28-Н

Назначение: нежилое

Использование: *Учрежденческое*

Этаж: 1

Объем помещения (части строения): 262 куб.м

Общая площадь помещения (части строения): 67.6 кв.м

Описание конструктивных элементов:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание Конструктивных элементов
1	Фундамент	<i>сборный железобетонный на свайном основании</i>
2	Стены	<i>кирпичные</i>
3	Перегородки	<i>Пазогребневые гипсовые, кирпичные</i>
4	Перекрытия	<i>сборные железобетонные плиты</i>
5	Крыша	<i>рубероид по железобетонным плитам</i>
6	Полы	<i>Мозаичный бетон; линолеумные; паркетные; метлахская плитка; бетонные</i>
7	Проемы оконные	<i>двойные створные</i>
8	Проемы дверные	<i>остекленные щитовые</i>
9	Отделочные работы	<i>облицовка цоколя плиточной плиткой; оклейка простыми обоями; окраска масляная; штукатурка</i>
10	Благоустройство	<i>Центр. отопление от ТЭЦ; водопровод от городской центральной сети; электроосвещение скрытая проводка; радио скрытая проводка; телефон скрытая проводка; телевидение от коллективных антенн; ванны с горячей водой чугунные; горячее водоснабжение централизованное; вентиляция естественная; приточно-вытяжная;</i>





		<i>мусоропровод железобетонные стволы; лифты пассажирские; грузовые; канализация сброс в городскую сеть; электроплиты есть</i>
11	Прочие работы	<i>лестницы сборные железобетонные</i>
Приведенный процент износа: 2%		

Стоимость помещения (части строения) в ценах 1969 года с учетом процента износа:  
7957 (Семь тысяч девятьсот пятьдесят семь рублей).

« 23 » апреля 2007 г. Исполнил Анелер (Степанова Л.Л.)  
« 24 » апреля 2007 г. Проверил А.А. (Константинова А.в.)  
« 24 » апреля 2007 г. Начальник филиала Ю.Ю. (Котова Ю.Ю.)

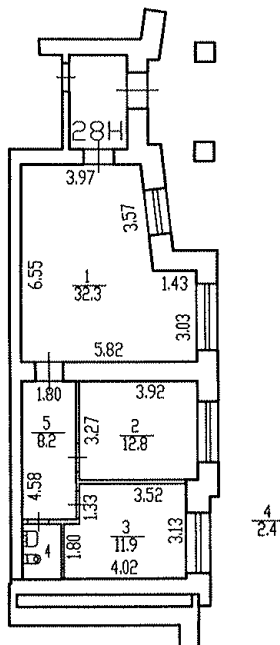




Инв. N 128/23  
Литера "А"

План 1 этажа

h=2,68м



Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург			Инв. N 128/23
Лист 1	План помещения 28-Н по Галерному проекту Литера "А"		Расчет 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия	Подпись
24.04.2007	Начальник филиала	Котова Ю.Ю.	
24.04.2007	Инженер бригады	Константинова А.В.	
23.04.2007	Исполнитель	Степанова Л.Л.	



3005-1

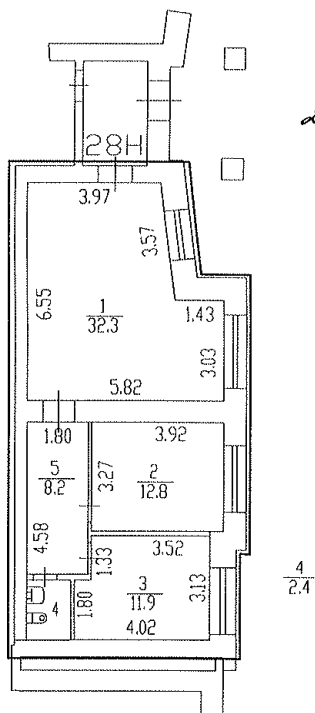
### ПЛАН ВТОРИЧНОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (помещения, прочих составляющих здания/сооружения)

Кадастровый номер: 78:06:2209:0:09:12  
Предыдущий кадастровый номер:  
Вид кадастровой процедуры: учет, подтверждение, уточнение  
Способ образования объекта: первичный, разделение, слияние, иные  
способы (сопровождающиеся изменением границ)

Адрес объекта: 199406 г. Санкт-Петербург, Галерный проезд, дом 5, литера А  
Описательный адрес: Галерный проезд, дом 5, Парусная улица, дом "Б/н"  
Наименование объекта: Офис  
Номер объекта: 28-Н  
Этаж: 1  
Площадь объекта: 67.6 кв. м

Назначение объекта: нежилое  
(жилое/нежилое)

h=2,68м



28-Н  
23 апреля 2007 г.

— - граница вторичного объекта недвижимости

Дополнительные сведения: Внешние границы объекта не изменились.

Государственный кадастр недвижимости

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ  
Василеостровского района

*М.П. 25 апреля 2007 г.*

*Котова Ю.Ю.*  
(подпись)

Котова Ю.Ю.  
(фамилия и ин.)

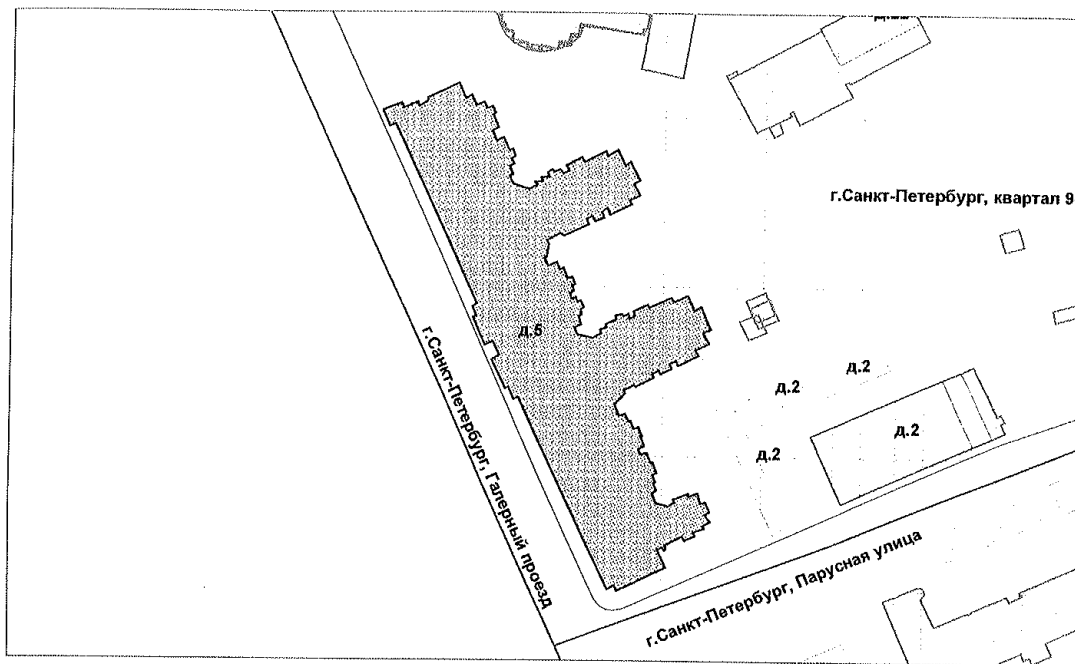
М.П. 25 апреля 2007 г.

М.П. "23" апреля 2007 г.



### СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: 199406 г. Санкт-Петербург, Галерный проезд, дом 5, литера А  
Описательный адрес: Галерный проезд, дом 5, Парусная улица, дом "б/н"



Условные обозначения  
——— - граница строения

Дополнительные сведения о строении:

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"  
Д.И.Б. Василеостровского района  
Котова Ю.Ю.  
М.П. "23" апреля 2007 г.



филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата  
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу

(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**

помещения

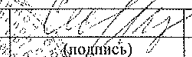
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

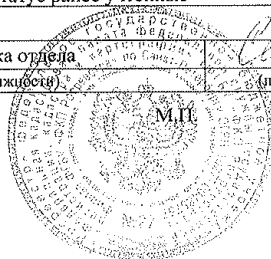
Лист №	1	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"15" января 2016 г. № 78/201/16-4725	
Кадастровый номер:	78:06:0002209:3711
Номер кадастрового квартала:	78:06:0002209
Предыдущие номера:	78:2209:0:9:12
Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:	14.09.2012

Описание помещения:

1	Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение:	78:06:0002209:3010	
2	Этаж (этажи), на котором (которых) расположено помещение:	Этаж № 1	
3	Площадь помещения:	67.6	
4	Адрес (описание местоположения):	Санкт-Петербург, проезд Галерный, д 5, литера А, пом 28-Н	
5	Назначение:	Нежилое (жилое, нежилое)	
6	Вид жилого помещения:	— (комната, квартира)	
7	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната:	—	
8	Кадастровая стоимость (руб.):	7849829	
9	Сведения о правах: Оперативное управление, № 78-78-01/0573/2007-659 от 27.11.2007, Федеральное государственное бюджетное учреждение науки Санкт-Петербургский институт информатики и автоматизации Российской академии наук; Собственность, № 78-78-33/041/2011-169 от 22.07.2011, Российская Федерация		
10	Особые отметки:	—	
11	Сведения о включении в реестр объектов культурного наследия:	—	
12	Сведения о кадастровых инженерах:	—	
13	Дополнительные сведения:		
	13.1	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных с объектом недвижимости	—
	13.2	Кадастровые номера объектов недвижимости, образованных из объекта недвижимости	—
13.3	Кадастровые номера объектов, подлежащих снятию с кадастрового учета	—	
14	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о помещении): Сведения об объекте недвижимости имеют статус ранее учтенные		

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	Н. В. Сесина (инициаль, фамилия)
--	---	-------------------------------------



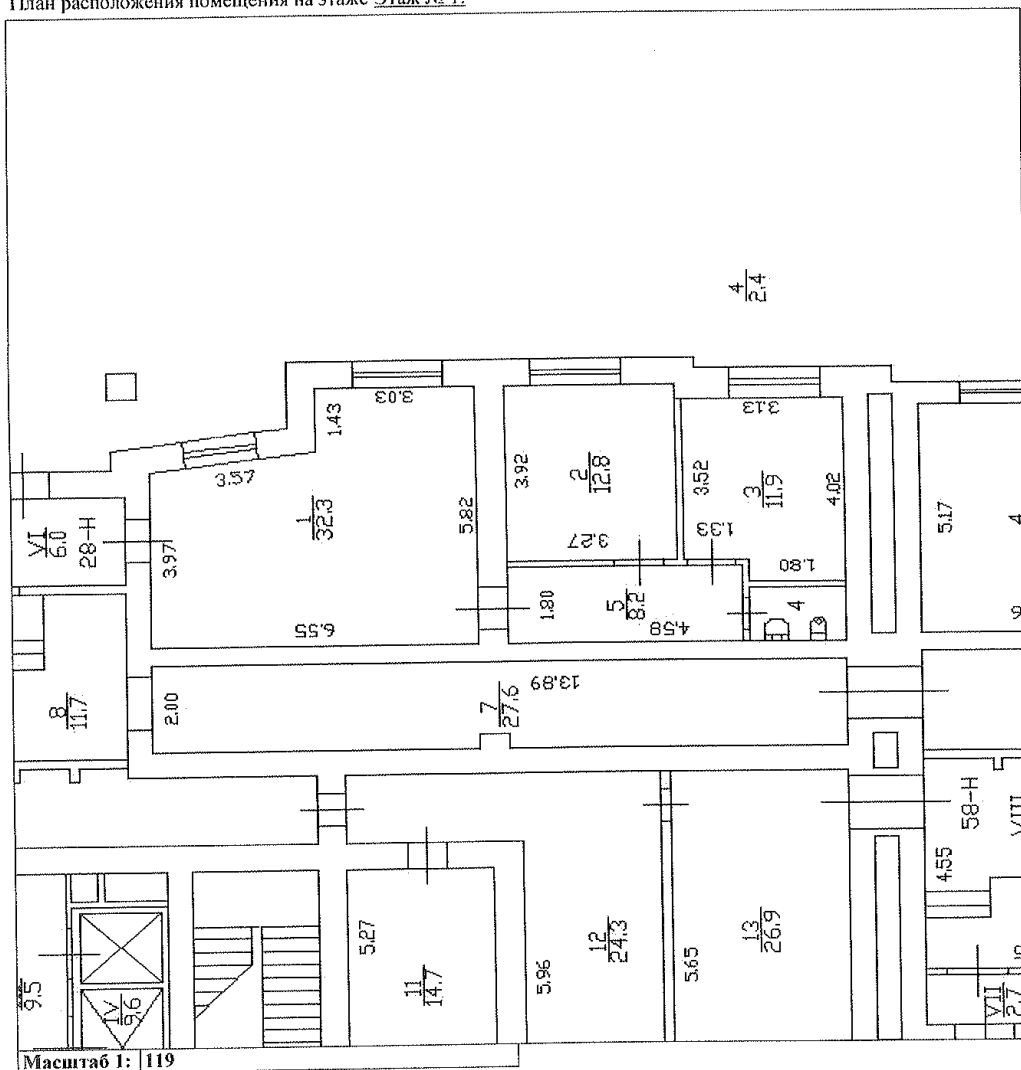


КП.2

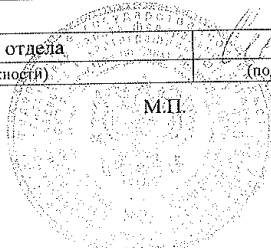
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

Лист №	2	Всего листов:	3
"15" января 2016 г. № 78/201/16-4725			
Кадастровый номер:		78:06:0002209:3711	

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)		Н. В. Сесина (инициалы, фамилия)
--	--	-------------------------------------





КП.3

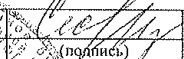
**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ**  
помещения  
(выписка из государственного кадастра недвижимости)

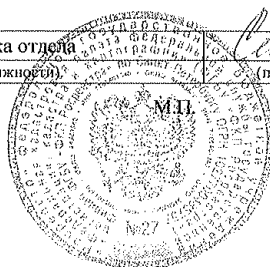
Лист №	3	Всего листов:	3
--------	---	---------------	---

"15" января 2016 г. № 78/201/16-4725
Кадастровый номер: 78:06:0002209:3711

Сведения о частях помещения:

Номер п/п	Учетный номер части	Площадь, м <sup>2</sup>	Описание местоположения части	Характеристика части
1	—	весь	—	Аренда (в том числе субаренда)

Заместитель начальника отдела (полное наименование должности)	 (подпись)	Н. В. Сесина (инициалы, фамилия)
--	---	-------------------------------------





Раздел 1. Сведения о недвижимом имуществе  
Подраздел 1.3. Сведения о жилых, нежилых помещениях

Карта № 1.3.780009055

Лист 1

**ЖИЛОЕ, НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

Реестровый номер федерального имущества (РНФИ)  
П13780009055 от 14 июля 2010 г.

Кадастровый (условный) номер  
78:6:2209:0:9:12 от 25 апреля 2007 г.

Номер регистрации:  
права собственности Российской Федерации  
от \_\_\_\_\_ г.

права  
Право оперативного управления  
(наименование иного вещного права)  
78-78-01/0573/2007-659 от 27 ноября 2007 г.

Адрес (местоположение)  
Россия, 199406, Санкт-Петербург, Галерный проезд, д.5, лит.А, пом. 28Н

Наименование  
Нежилое помещение

Назначение Нежилое

Правообладатель  
Учреждение Российской академии наук Санкт-Петербургский институт информатики и автоматизации РАН

Карта № 3.1. 780000654 ОГРН 1027800514411

Документы-основания возникновения:  
права собственности Российской Федерации  
Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 21.06.1999 № 578-р  
Акт приемки законченного строительством объекта государственной приемочной комиссией от 05.05.2003 № 6/№  
Распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 21.05.2003 № 1196-ра  
Акт приемки законченного строительством объекта государственной приемочной комиссией от 11.11.2003 № 6/№  
Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.04.2004 № 558  
Акт приемки законченного строительством объекта государственной приемочной комиссией от 30.06.2004 № 6/№

права Право оперативного управления  
(наименование иного вещного права)  
Распоряжение губернатора Санкт-Петербурга от 21.06.1999 № 578-р  
Акт приемки законченного строительством объекта государственной приемочной комиссией от 05.05.2003 № 6/№  
Распоряжение Администрации Санкт-Петербурга от 21.05.2003 № 1196-ра  
Акт приемки законченного строительством объекта государственной приемочной комиссией от 11.11.2003 № 6/№  
Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 06.04.2004 № 558  
Акт приемки законченного строительством объекта государственной приемочной комиссией от 30.06.2004 № 6/№  
Свидетельство о государственной регистрации права от 27.11.2007 № 78-АВ №145780





Подраздел 1.3.

Карта № \_\_\_\_\_

Лист 2

Общая площадь (кв. м) \_\_\_\_\_ 67.6000  
 Этаж (номер на поэтажном плане) \_\_\_\_\_ 1(28Н)  
 Категория историко-культурного наследия \_\_\_\_\_

Регистрационный номер объекта культурного-наследия \_\_\_\_\_

Стоимость (тыс. руб.):  
 первоначальная \_\_\_\_\_ 7.9570  
 остаточная \_\_\_\_\_ 0.0000

(наименование иного вида стоимости)

Документы-основания:  
изъятия из оборота \_\_\_\_\_

ограничения оборота \_\_\_\_\_

Форма собственности здания, сооружения, в состав которого входит объект учета  
иная \_\_\_\_\_

### ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ)

Наименование части \_\_\_\_\_

Площадь части (кв. м) \_\_\_\_\_

Вид ограничения (обременения) \_\_\_\_\_

Номер регистрации ограничения (обременения) \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Дата возникновения \_\_\_\_\_

Дата прекращения \_\_\_\_\_

Лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) \_\_\_\_\_

Карта № \_\_\_\_\_ ОГРН \_\_\_\_\_ или ОГРНИП \_\_\_\_\_

Документы-основания ограничения (обременения) \_\_\_\_\_

Руководитель Учреждение Российской академии наук Санкт-Петербургский институт  
 информатики и автоматизации РАН  
 (наименование правообладателя)

04.05.2010 г. \_\_\_\_\_ Юсупов Рафаэль Мидхатович  
 (дата) (подпись) (Ф.И.О.)  
 М.П.

Должностное лицо \_\_\_\_\_  
 (наименование структурного подразделения  
 Росимущества или его территориального органа)

19.07.2010 г. \_\_\_\_\_  
 (дата) (подпись) \_\_\_\_\_  
 Заведующий отделом \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_ (Ф.И.О.)



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

<b>Объект капитального строительства</b>	
<a href="#">← Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">🔍 Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	<b>78:06:0002209:3711</b>
Статус объекта:	<b>Ранее учтенный</b>
Дата постановления на кадастровый учет:	<b>14.09.2012</b>
Этаж:	<b>1</b>
Площадь ОКС'а:	<b>67,6</b>
Единица измерения (код):	<b>Квадратный метр</b>
Кадастровая стоимость:	<b>7849829</b>
Дата внесения стоимости:	<b>21.09.2015</b>
Дата утверждения стоимости:	<b>27.08.2015</b>
Дата определения стоимости:	<b>01.12.2014</b>
Адрес (местоположение):	<b>Санкт-Петербург, проезд Галерный, д 5, литера А, пом 28-Н</b>
(ОКС) Тип:	<b>Нежилое помещение, Офис</b>
Дата обновления информации:	<b>20.02.2017</b>
<b>Ранее присвоенные номера</b>	
Кадастровый номер:	<b>78:2209:0:9:12</b>
Форма собственности:	
<b>▼ Права и ограничения</b>	
<b>Право</b>	<b>Ограничение</b>
№ 78-78-01/0573/2007-659 от 27.11.2007 (Оперативное управление)	№ 78-78-66/003/2013-338 от 14.03.2014 (Аренда)
№ 78-78-33/041/2011-169 от 22.07.2011 (Собственность)	
<a href="#">&gt; Найти объект на публичной кадастровой карте</a>	