

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ- ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

о проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда,
находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга

от 29.03.2022

№ 05-25-10380/22-0-0

В соответствии с распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»:

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 20, литера А, пом. 4-Н.

Район Санкт-Петербурга: Адмиралтейский

Кадастровый номер: 78:32:0001617:2296

Этаж: 1

Общая площадь помещения: 88,7 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Целевое назначение: нежилое

2. Акционерному обществу «Фонд имущества Санкт-Петербурга» обеспечить организацию Аукциона.

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет: 1 565 000,00 (один миллион пятьсот шестьдесят пять тысяч рублей 00 копеек) (без учета НДС).

5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект находится в здании, не относящемся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, и расположенному в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок Объекта, не согласованных в установленном порядке: самовольная перепланировка.

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: 3 кВт.

8. Участниками Аукциона могут являться только физические лица, не являющиеся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», субъекты малого и среднего предпринимательства, имеющие право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организации, образующие инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

Заместитель
председателя Комитета

К.В.Фёдоров

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 7D2997000AAD47A24357806CA28007C2
Владелец Федоров Кирилл Валентинович
Действителен с 14.04.2021 по 14.04.2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 7D2997000AAD47A24357806CA28007C2
Владелец Федоров Кирилл Валентинович
Действителен с 14.04.2021 по 14.04.2022



ОТЧЕТ №DK/100-008/O-22/1

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое помещение 4-Н площадью 88,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001617:2296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А

ЗАКАЗЧИК:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

ДАТА ОЦЕНКИ:

17.03.2022

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

21.03.2022

Москва, 2022



21.03.2022

Заместителю Председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
Фёдорову К.В.

Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом №22000006 от 18.02.2022 оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое помещение 4-Н площадью 88,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001617:2296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А.

Цель оценки – определение рыночной величины годовой арендной платы за объект.

Предполагаемое использование результатов оценки – для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, стоимость объекта оценки составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. с НДС, без ЭР ¹ и КП ² (округленно)	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год, без НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 4-Н площадью 88,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001617:2296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А	1 878 000,00	1 565 000,00

Оценка была проведена по состоянию на 17.03.2022.

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями), Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299, Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611, а также стандартами и правилами Ассоциации СРО «СОЮЗ».

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости имущества, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



/Данилов П.В./

¹ Эксплуатационные расходы

² Коммунальные платежи



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	4
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	5
3.1. Основные допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	5
3.2. Особые допущения и ограничительные условия, пределы применения полученного результата.....	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
4.1. Сведения о Заказчике оценки.....	6
4.2. Сведения об оценщике.....	6
5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРАКТ.....	7
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	8
6.1. Краткое изложение основных фактов и выводов.....	8
6.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки.....	8
6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	8
6.4. Итоговая величина стоимости.....	8
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	9
7.2. Описание оцениваемых прав.....	9
7.3. Описание Объекта оценки.....	9
7.4. Описание местоположения Объекта оценки.....	13
7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	15
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	15
8.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации.....	15
8.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга.....	17
8.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	18
8.4. Анализ рынка Объекта оценки.....	18
8.4.1. Предложение и спрос.....	19
8.4.2. Коммерческие условия.....	22
8.4.3. Прогноз.....	23
8.4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	24
8.4.5. Ценообразующие факторы.....	26
8.4.6. Основные выводы.....	26
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	27
9.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка.....	27
9.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой.....	28
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	28
10.1. Основные определения и термины.....	28
10.2. Описание процесса оценки.....	30
10.3. Выбор подхода к оценке.....	30
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	32
11.1. Структура расчета.....	35
11.2. Выбор единицы сравнения.....	35
11.3. Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов.....	36
11.4. Корректировка цен по первой группе элементов сравнения.....	39
11.5. Корректировка цен по второй группе элементов сравнения.....	41
11.6. Коэффициент вариации (V).....	44
11.7. Итоговый расчет.....	44
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	46
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
14. БИБЛИОГРАФИЯ.....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	53
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ.....	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.....	73

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

СОГЛАСОВАНО

Заместитель председателя Комитета
имущественных отношений Санкт-Петербурга

К.В.Фёдоров

(подпись, печать)

Дата 01 марта 2022 г.

Приложение к государственному
контракту от 18.02.2022
№ 22000006

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 1

1. **Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки):** нежилое помещение 4-Н площадью 88,7 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001617:2296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 20, литера А
2. **Имущественные права на объект оценки:** государственная собственность Санкт-Петербурга
3. **Цели оценки:** определение рыночной величины годовой арендной платы за объект
4. **Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:** для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»
5. **Дата проведения оценки:** оценка проводится в ценах на дату осмотра
6. **Вид стоимости:** рыночная
7. **Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:** право владения и пользования (право аренды)
8. **Срок проведения оценки:** устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 18.02.2022 № 22000006
9. **Характеристики объекта оценки:** принять в соответствии с документами технической инвентаризации
10. **Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:** устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете; объект включен в перечень недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга, свободного от прав третьих лиц (за исключением права хозяйственного ведения, права оперативного управления, а также имущественных прав субъектов малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге) и предназначенного для предоставления во владение и (или) в пользование на долгосрочной основе (в том числе по льготным ставкам арендной платы) субъектам малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге и организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства в Санкт-Петербурге, утвержденный распоряжением Комитета по управлению городским имуществом от 26.12.2008 № 237-р.
11. **Требования к отчету об оценке:**
Соответствие требованиям:
 - Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
 - Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
 - Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
 - Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»
12. **Прочие условия:**
 - Границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется.

ЗАКАЗЧИК

Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Заместитель председателя Комитета
Фёдоров К.В.

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью
«ДЕКАРТ»
генеральный директор
Данилов П.В.



2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями), Федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3), утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;

а также со:

- Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией СРО «СОЮЗ».

Перечисленные стандарты применены на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), в соответствии с которым выполнен настоящий отчет и п. 2 ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7. Применение стандартов и правил оценочной деятельности, установленными Ассоциацией СРО «СОЮЗ» является обязательным, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом данной Ассоциации.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

3.1. Основные допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

2. Оценщик не несет ответственность за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество Заказчика. Оценщик не проводил аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.

4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и не несет ответственность за наличие подобных факторов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Государственным контрактом на оценку.

7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

8. Содержание отчёта является конфиденциальным для заказчика и оценщика за исключением случаев, предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.

9. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное³.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты

³ Ст. 3 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.

составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации⁴.

10. Итоговый результат в отчете округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются в целях избежание «наращения» ошибки итогового результата.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно будет реализовано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете.

12. Содержащие в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

13. Расчетные процедуры по определению рыночной стоимости объекта оценки проводились с помощью программного продукта Excel. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета – при получении итогового значения рыночной стоимости. В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте Отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета дробных составляющих.

3.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. Определение стоимости Объекта произведено на основании предоставленных Заказчиком документов. Поиск (в т.ч. запрос в сторонних организациях) других документов по Объекту оценки в обязанности Оценщика не входит.

2. В рамках настоящего отчета формулировка «определение рыночной стоимости прав временного владения и пользования» также понимается как «определение рыночной стоимости арендной платы».

3. В соответствии с п. 5 Задания на оценку: оценку необходимо провести по состоянию на дату осмотра. Осмотр объекта оценки проведен 17.03.2022 года. Таким образом, в рамках настоящего Отчета датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) принимается дата 17.03.2022 года, что не противоречит п. 5 ФСО № 7.

4. Оценщику не были предоставлены документы, подтверждающие имущественные права третьих лиц в отношении Объекта оценки, ограничения (обременения), а также экологическое загрязнение. Согласно пункту 7 ФСО №7 оценка проводится исходя из предположения об отсутствии вышеуказанных фактов.

5. В соответствии с п. 12 Задания на оценку результат оценки представлен без указания возможных границ интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная величина годовой арендной платы за объект. Поскольку Заданием на оценку не предусмотрено в каком виде необходимо представить результат оценки (с учетом или без учета НДС, коммунальных платежей и эксплуатационных расходов), результаты представлены в рублях с учетом НДС и без учета НДС, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица №1

Показатель	Характеристика
Наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Место нахождения	191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит. А, помещение 2Н
ОГРН	1027809244561 от 17.12.2002
ИНН/КПП	7832000076 / 784201001

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №2

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Белых Андрей Вячеславович

⁴ Ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

Показатель	Характеристика
Профессиональное образование	Государственный диплом о профессиональной переподготовке рег. №7757 бланк ПП-I №797176 от 21.06.2012 г. федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов «Высшая экономическая школа СПбГУЭФ» по программе «Финансы и кредит (Оценка стоимости предприятия (бизнеса))»
Членство в СРО	Член Ассоциации СРО «СОЮЗ». Реестровый номер №1347. Свидетельство о членстве №С-0316, дата выдачи 22.07.2020 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №019104-1 от 17.05.2021 г.
Страхование ответственности	Страховой полис: №0780R/776/50034/21-1 выдан страховой компанией АО «АльфаСтрахование» на сумму 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей срок действия с 22 августа 2021 года по 21 августа 2022 года включительно.
Стаж	8 лет.
Телефон	(495) 120-02-40
Электронная почта	info@dekart-group.ru
Почтовый адрес	По месту нахождения Исполнителя
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ» (ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»)
Место нахождения	107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7, стр. А, этаж 9, пом. 18
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008
Страхование ответственности	Страховой полис: №0780R/776/50032/21-1 выдан страховой компанией АО «АльфаСтрахование» на сумму 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2021 года по 20 августа 2022 года включительно
Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия	
Привлекаемые специалисты	Не привлекались.

5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРАКТ

Согласно ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции), оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;
- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Особенности применения предусмотренных настоящей статьей правил независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, при определении кадастровой стоимости устанавливаются федеральным стандартом оценки.

В рамках настоящей оценки, Оценщик и Исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Таблица №3

Показатель	Значение
Номер отчета	ДК/100-008/О-22/1
Дата выпуска отчета	21.03.2022
Дата оценки	17.03.2022
Дата осмотра имущества	Соответствует дате оценки
Основание для проведения оценки	Государственный контракт №22000006 от 18.02.2022
Цель оценки (цели и задачи оценки)	Определение рыночной величины годовой арендной платы за объект
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с эти ограничения (пределы применения полученного результата)	Для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга.

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Краткое описание оцениваемого объекта приведено в таблице ниже.

Таблица №4

Показатель	Значение
Наименование объекта	Нежилое помещение 4-Н площадью 88,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001617:2296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А
Адрес	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А
Назначение / текущее использование	Нежилое помещение / не используется
Состояние помещения	Требуется косметического ремонта
Этаж расположения	1

6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены в таблице ниже.

Таблица №5

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках сравнительного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках доходного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках затратного подхода	Итоговая Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. с НДС, без ЭР и КП (округленно)
Нежилое помещение 4-Н площадью 88,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001617:2296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А	1 878 140	Не применялся	Не применялся	1 878 000,00
Вес, %	100%	-	--	

6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования объектом оценки по состоянию на 17.03.2022 составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. с НДС, без ЭР ⁵ и КП ⁶ (округленно)	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. без НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 4-Н площадью 88,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001617:2296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А	1 878 000,00	1 565 000,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Результаты проведенной оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в Задании на оценку.

⁵ Эксплуатационные расходы

⁶ Коммунальные платежи

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком:

- Выписка из ЕГРН №КУВИ-001/2022-10829200 от 26.01.2022;
- Справка для расчета арендной платы от 10.09.2020;
- Акт об осуществлении технологического присоединения №16-16750 от 30.07.2016;
- Технические условия №16-16750-КС-СТП от 2016 года;
- Письмо Правительства Санкт-Петербурга Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 07/7139/21-0-1 от 03.09.2021;
- Письмо от главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу №ИП-130-638 от 22.03.2021;
- Письмо Правительства Санкт-Петербурга Комитета Имущественных отношений Санкт-Петербурга №05-15-6491/22-0-0 от 02.03.2022.

Копии документов, используемых Оценщиком, представлены в Приложении 2 настоящего Отчета.

7.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на недвижимость.

Согласно ст. 608 части 2 Гражданского кодекса РФ, право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником.

Право собственности на помещение принадлежит г. Санкт-Петербургу. Объект оценки не относится к числу объектов культурного наследия.

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

При определении рыночной стоимости объекта оценки Оценщик исходил из предположения об отсутствии обременений оцениваемого имущества, т.е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, на него нет притязаний со стороны третьих лиц.

В соответствии с Заданием на оценку в рамках данной оценки определялись следующие права – право аренды (право временного владения и пользования). Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы для последующей сдачи площадей в аренду. Иное использование результатов оценки не предполагается.

Право аренды

- по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование;
- плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с Государственным контрактом, являются его собственностью.
- в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи);
- право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

(ГК РФ, статьи 606-609)

7.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики Объекта оценки представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в п. 7.1 и визуального осмотра.

Таблица №6

Характеристика	Значение
Наименование	Жилой многоквартирный дом
Местоположение объекта	г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 20
Кадастровый (условный) номер	78:32:0001617:2008
Общая площадь, кв. м.	6975,4
Функциональное назначение	Жилое
Текущее использование	По назначению
Этажность здания	6
Строительный объем, куб. м	н/д
Год постройки	1829
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Износ и устаревания (согласно данным Технического паспорта)	н/д
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Описание конструктивных элементов	Фундамент – н/д; стены – кирпич; перекрытия – н/д; крыша – н/д
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется
Наличие отопления	Имеется
Наличие канализации	Имеется
Наличие дополнительных улучшений	Имеется
Историческая и культурная значимость объекта	Не является памятником архитектуры
Кадастровая стоимость, руб.	117 237 875,49 ⁷

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с градациями состояния, приведенными на портале СтатРиэлт⁸.

Таблица №7

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания.

Описание характеристик оцениваемого помещения

Таблица №8

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А
Текущее использование	Не используется
Тип входа	отдельный (с улицы)
Витринное остекление	есть
Общая площадь, кв. м	88,7
Занимаемый этаж	1
Расположение помещений	изолированное
Конфигурация	функциональная
Планировка	Свободная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	Электроосвещение; водоснабжение; отопление; канализация
Кадастровый номер	78:32:0001617:2296

⁷ <https://lk.rosreestr.ru/>

⁸ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2703-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Характеристика	Показатель
Кадастровая стоимость, руб.	16 966 642,90
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Состояние помещения ⁹	Удовлетворительное
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта
Наличие оборудования для бизнеса	нет

Информация с портала Росреестра представлена в таблицах ниже.


Здание
Дата обновления информации: 17.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001617:2008
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 20
Площадь, кв.м	6975.4
Назначение	Многokвартирный дом
Количество этажей	6
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1829

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	117237875.49
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1617:6:62
-------------------	--------------

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

Рисунок 1 – Информация о здании, в котором находится Объект оценки

⁹ Здесь и далее применяется следующая градация состояния помещений:

Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов.

Хорошее - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, 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).

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.



Помещение
 Дата обновления информации: 19.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001617:2296
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А, пом. 4-Н
Площадь, кв.м	88.7
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	16966642.90
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1617:6:62:9
-------------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78/030-78/080/005/2016-328/1 от 07.04.2016
---	---

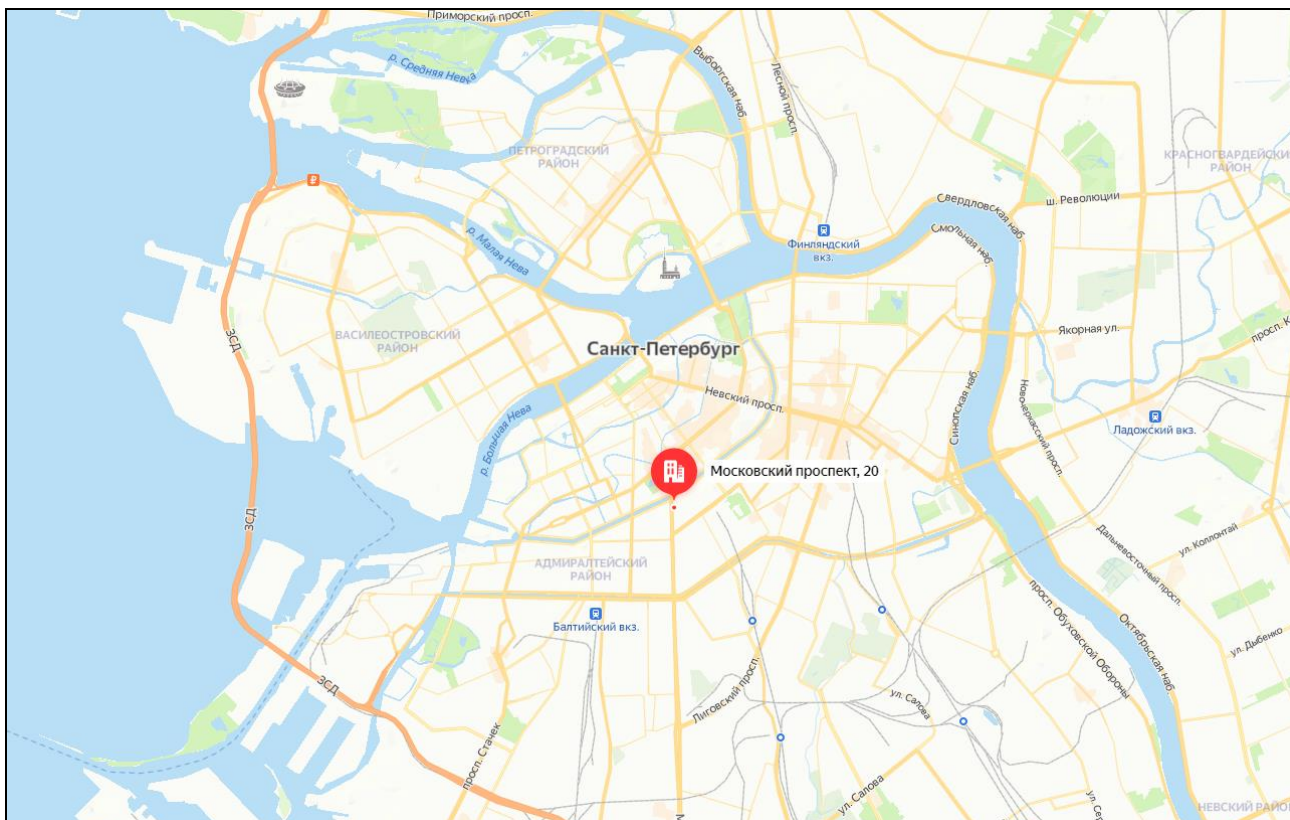
Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

Рисунок 2 – Информация об Объекте оценки
 Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.



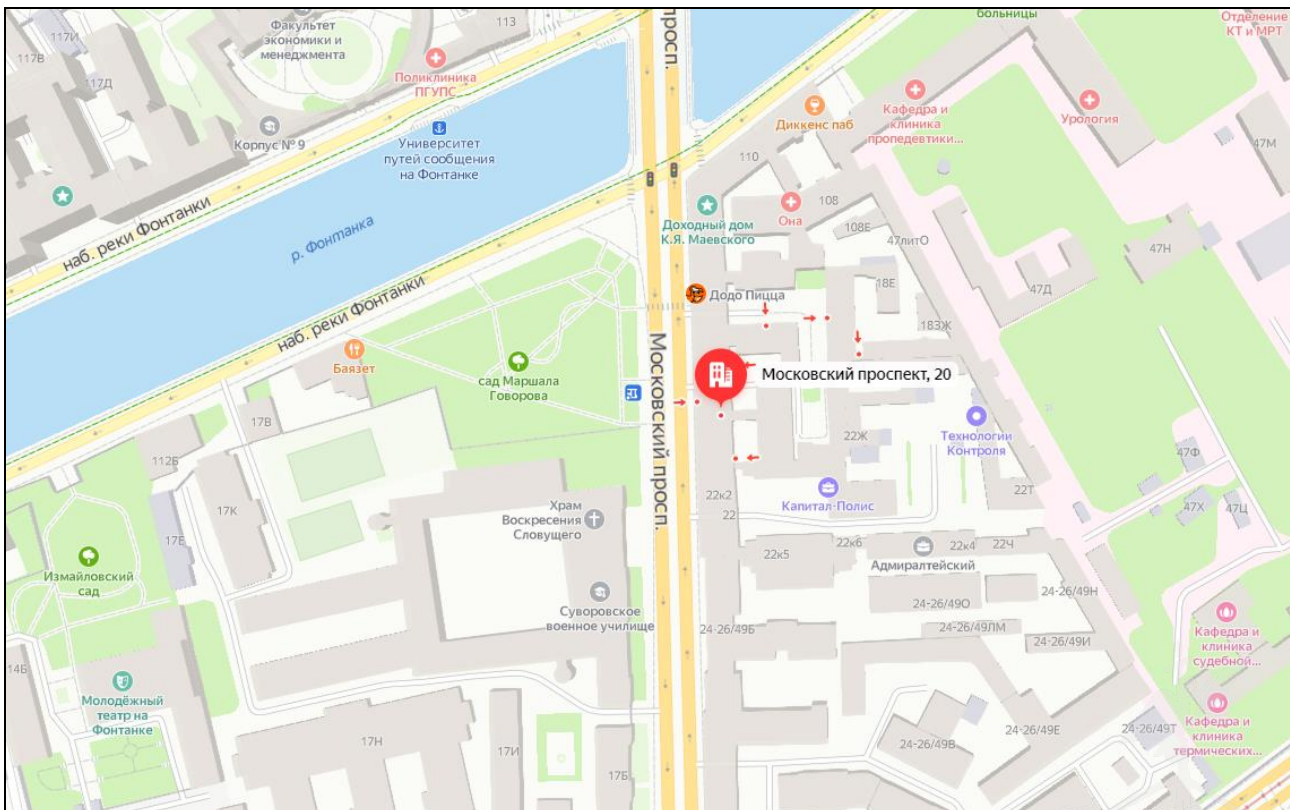
7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки представлено на картах ниже.



Источник: сервис «Яндекс. Карты» (<https://maps.yandex.ru>)

Рисунок 3 – Местоположение объекта оценки на карте города



Источник: сервис «Яндекс. Карты» (<https://maps.yandex.ru>)

Рисунок 4 – Локальное местоположение объекта оценки

Основные характеристики локального местоположения оцениваемого объекта по результатам визуального осмотра и данным сервиса «Яндекс. Карты» представлены в следующей таблице.

Таблица №9

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	 Технологический институт-1  470 м  2 ▲  Технологический институт-2  530 м  Садовая  710 м  Набережная реки Фонтанки  140 м  4 ▲  Загородный проспект  280 м  Метро Технологический институт  410 м  Станция метро Технологический институт / 1-я Красноармейская улица  510 м  2-я Красноармейская улица / Станция метро Технологический институт  560 м
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает смешанная застройка (административные здания, историко-культурные объекты и жилая застройка)
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Высокая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Высокая

Адмиралтейский район ¹⁰ — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен в центральной части города на левом берегу реки Невы. Население - 156 958 чел. (2021).

Территорию района пересекают с востока на запад река Мойка, канал Грибоедова, река Фонтанка, Обводный канал, а также Садовая улица, а с севера на юг — две лучевых магистрали, протянувшиеся от Адмиралтейства — Гороховая улица и Вознесенский проспект, его продолжение Измайловский проспект, а также Московский, Лермонтовский и Старо-Петергофский проспекты.

В границах Адмиралтейского района Санкт-Петербурга располагаются 6 внутригородских муниципальных образований со статусом муниципальных округов.

Сегодня в Адмиралтейском районе находятся два действующих железнодорожных вокзала:

- Балтийский вокзал — на набережной Обводного канала;
- Витебский вокзал — на Загородном проспекте.

В районе проходят части 1 линии, 2 линии, 4 линии и 5 линии Петербургского метрополитена.

В отличие от других районов города в Адмиралтейском районе нет одной-двух общих для всего района главных улиц. В каждой части района есть свои основные транспортные магистрали, которые, вместе с тем, являются центрами сосредоточия торговли.

Хотя Адмиралтейский район считается промышленным, за последнее время экологическая обста-

¹⁰https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%82%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

новка в нём несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия района не работают на полную мощность, часть предприятий находится в состоянии банкротства.

Адмиралтейский район входит в пятерку наиболее промышленно развитых районов.

Промышленные предприятия: «Адмиралтейские верфи» — судостроительный завод; ЦКБ МТ «Рубин» — конструкторское бюро, занимающееся проектированием подводных лодок; «Петрошина» — шинный завод; «Веретено» — текстильная фабрика; Завод «Продмаш»; «Пивоваренный завод им. Степана Разина»; «Метрострой»; «Гознак»; Завод подъемно-транспортного оборудования и др.

7.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, согласно требованиям п. 8 ФСО-3, Оценщиком не идентифицированы.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации¹¹

Основные показатели:

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное 9 февраля 2022 г. 2 восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

¹¹ <https://economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г1 (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Таблица №10

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-



в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе SA	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России.

²9 месяцев 2021 г.

³11 месяцев 2021 г.

Таблица №11

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,6	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	14,4	3,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

8.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга¹²

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе 2022 года составил 109,8% к уровню января 2021 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 76,0% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе 2022 года составил 112,7% к январю 2021 года.

Сальдированный финансовый результат обрабатывающих производств по итогам января-декабря 2021 года зафиксирован положительный – в размере 644,7 млрд руб. При этом прибыль прибыльных организаций в обрабатывающих производствах по сравнению с январем-декабрем 2020 года увеличилась на 92,9% до 674,8 млрд руб.

Инвестиции в основной капитал. В январе–декабре 2021 года объем инвестиций в основной капитал составил 867,2 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 5,5% выше уровня прошлого года.

Оборот розничной торговли в январе 2022 года составил 153,7 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 9,1% больше, чем в январе 2021 года.

Оборот общественного питания в январе 2022 года составил 8,2 млрд руб. или 132,0% к январю 2021 года.

Платные услуги. Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе 2022 года составил 52,9 млрд руб. или 111,2% в сопоставимых ценах к январю 2021 года.

Индекс потребительских цен за январь 2022 года составил 108,9% к соответствующему периоду прошлого года (104,7% за январь 2021 года к соответствующему периоду 2020 года), или 101,0% в январе 2022 года к декабрю 2021 года (100,7% в январе 2021 года к декабрю 2020 года).

¹²https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2022/03/03/20/%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%A7%D0%9F_%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C_2022_%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0_1.pdf

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в январе 2022 года к декабрю 2021 года составил 101,2% (101,0% в январе 2021 года к декабрю 2020 года).

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в январе 2022 года к декабрю 2021 года составил 100,5% (100,2% в январе 2021 года к декабрю 2020 года).

Индекс потребительских цен на платные услуги населению в январе 2022 года к декабрю 2021 года составил 101,2% (100,9% в январе 2021 года к декабрю 2020 года).

Строительство. В январе 2022 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 28,0 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 8,2% меньше, чем в январе 2021 года.

Жилищное строительство За счет всех источников финансирования в Санкт-Петербурге в январе 2022 года введено в эксплуатацию 497,9 тыс. кв. м жилья или 110,2% к январю 2021 года. В IV квартале 2021 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 184 667 руб., на вторичном – 167 211 руб.

Транспорт. Общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе 2022 года составил 148,4 млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем 2021 года на 119,6%.

Объем коммерческих перевозок грузов автотранспортом организаций всех видов экономической деятельности в январе 2022 года составил 1,4 млн тонн, грузооборот – 452,6 млн тонно-км.

За январь 2022 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 51,3 млрд руб.

По предварительной оценке численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 января 2022 года составила 5 378,0 тыс. человек и с начала 2021 года уменьшилась на 6,3 тыс. человек.

За 2021 год по итогам обследования рабочей силы 63,1 тыс. человек или 2,0% численности рабочей силы, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда) (численность безработных за 2020 год составила 90,0 тыс. человек, за 2019 год – 42,2 тыс. человек, уровень безработицы за 2020 год составил 2,9%, за 2019 год – 1,4%).

К концу января 2022 года в государственных учреждениях службы занятости населения Санкт-Петербурга (далее – Служба занятости) состояло на учете 26,2 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 20,3 тыс. человек имели статус безработного (из них женщин – 63,2%; молодежи в возрасте 16-29 лет – 10,8%; граждан предпенсионного возраста – 18,4%; инвалидов – 5,4%), в конце января 2021 года численность безработных составляла 81,5 тыс. человек.

В январе 2022 года статус безработного получили 1,1 тыс. человек (на 3,9 тыс. человек меньше, чем в январе 2021 года).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-декабрь 2021 года, составила 75 958 руб. (110,9% к уровню января-декабря 2020 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 104,0% к январю-декабрю 2020 года.

8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости Оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения их стоимости.

С учетом описания Объекта оценки в настоящем Отчете Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок объектов стрит-ритейл Санкт-Петербурга.

8.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹³

2021 г. оказался успешным для рынка стрит-ритейла. Сложности, с которыми впервые столкнулись арендаторы и арендодатели, пройдены с приобретением бесценного опыта всеми участниками.

Произошедшие события показали, что партнёрские отношения и компромиссный способ решения сложных ситуаций привели к стабильному восстановлению рынка после спада.

Рестораны – один из самых пострадавших от введенных ограничений в 2020–2021 гг. сегментов – также показали свою устойчивость и гибкость за этот период. В целом за 2021 г. было открыто на 26% больше объектов стрит-ритейла, чем закрыто. Операторы общественного питания традиционно занимают лидирующее положение в структуре открытых – 37%. Количество клиентских запросов от fashion-операторов растет и опережает свободное предложение: так, по сравнению с 2020 г. объем занятых площадей увеличился на 4,5%.

¹³ https://rgud.ru/documents/2021_Street_Retail_SPb.pdf

Рост активного спроса на помещения и снижение вакансии стимулирует постепенное увеличение ставок со стороны собственников помещений.

Таблица №12

Основные показатели. Динамика*					
	Средний размер помещения, м ²	Доля вакантных площадей (% от м ²)	Изменение доли вакантных площадей 2021/2020, п. п.	Ротация**, %	Лидирующий профиль арендаторов
Основные торговые коридоры центральных районов	136	9,4 ▼	-2,6	9,2 ▼	Общественное питание
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	107	9,6 ▼	-3,4	9,6 ▼	Общественное питание
Основные торговые коридоры спальных районов	85	7,6 ▼	-2,8	7,6 ▼	Продукты
Пешеходные торговые коридоры	97	9,1 ▼	-3,6	11,7 ▼	Общественное питание

Основные торговые коридоры центральных районов – главные улицы центральных районов, а также Московский проспект, с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком, вокруг которых сконцентрирована основная деловая активность: Невский пр-т, Большой пр-т П. С., Каменноостровский пр-т.

Второстепенные торговые коридоры центральных районов – улицы в центральных районах, примыкающие к главным торговым магистралям города с максимальным автомобильным и пешеходным трафиком или расположенные в непосредственной близости к ним: Б. Морская ул., Б. Конюшенная ул., Рубинштейна ул., Владимирский пр-т, М. Морская ул., Маяковского ул., Восстания ул., Кирочная ул., Загородный пр-т, Гороховая ул., Садовая ул., Средний пр-т В. О., Лиговский пр-т, Литейный пр-т, Некрасова ул., Жуковского ул., Белинского ул.

Пешеходные торговые коридоры – улицы в центральных районах города с пешеходным потоком: М. Садовая ул., 1-я Советская ул., Тележный пер., М. Конюшенная ул., 6–7-я линии В. О.

Основные торговые коридоры спальных районов – крупные нецентральные магистральные улицы, связывающие несколько районов города. Вокруг этих улиц сконцентрирована деловая активность и/или сформирован и формируется значительный объем жилой застройки: Ленинский пр-т, Славы пр-т, Командантский пр-т, Просвещения пр-т.

* в сравнении с итогами 2020 г.

** при расчёте ротации учитываются только занятые арендаторами помещения в сравниваемых периодах

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

8.4.1. Предложение и спрос

Итоговые показатели 2021 г. дают основание утверждать, что рынок встроенных коммерческих помещений в значительной степени восстановился после введенных ограничительных мер, действовавших в 2020 г. В результате увеличения туристического потока, особенно в летний сезон, и, как следствие, активизации спроса на помещения в формате торговых коридоров, объем свободного предложения за 2021 г. снизился на 24% (до 48,5 тыс. м²).

По итогам 2021 г. суммарный объем площадей формата street retail составил 531,6 тыс. м².

В среднем по городу доля вакантных площадей составила 9,1%, сократившись на 3,0 п. п. за год, однако еще не достигла уровня допандемийного периода в 7,0–8,0%. Наибольшее снижение отмечено на второстепенных торговых коридорах центральных районов – на 3,4 п. п. (среди них – Некрасова ул., Средний пр-т В. О., Московский пр-т, Литейный пр-т и др.) В среднем структура профилей арендаторов осталась неизменной (общественное питание – 32%, продукты – 11%, одежда – 10%), при этом объем площадей, занятых объектами общественного питания и одеждой, увеличился на 6,0% и 4,9% соответственно по сравнению с итогами 2020 г. В свою очередь, продуктовый ритейл, активно развивавшийся в 2019–2020 гг. вследствие выхода новых игроков на рынок Санкт-Петербурга и увеличения присутствия существующих операторов, в 2021 г. изменил стратегию. Были отмечены точечные открытия новых супермаркетов либо оптимизация локаций и занимаемых площадей. К основным сетевым закрытиям можно отнести супермаркет AB Daily market на Невском пр-те, д. 72, фирменный кондитерский магазин «Аленка» на Невском пр-те, «Пятёрочка» на пр-те Просвещения, «Семишагофф» на Среднем пр-те. При этом продуктовый ритейлер «ВкусВилл» увеличил свое присутствие, а именно сменил локацию на ул. Восстания, Большом пр-те П. С., тем самым расширив занимаемую площадь более чем в два раза.

Также была отмечена активность арендаторов, специализирующихся на продаже сладостей (мармелада, карамели, рахат-лукума). Продолжили развитие на основных центральных торговых коридорах магазины сети «Клад Мармелад» и магазин турецких сладостей Elit LoQum.



Рисунок 5

При рассмотрении отдельных торговых коридоров отмечается, что структура профилей в них несколько отличается. В спальнях районах преобладают продуктовые магазины: их доля в структуре арендаторов составляет 15%. В центре города наиболее активными являются операторы общественного питания, 35–40%. На специализированных улицах (Рубинштейна ул., Белинского ул., М. Конюшенная ул.) данный показатель может достигать 65–80% от общего объема занятых арендаторами помещений.

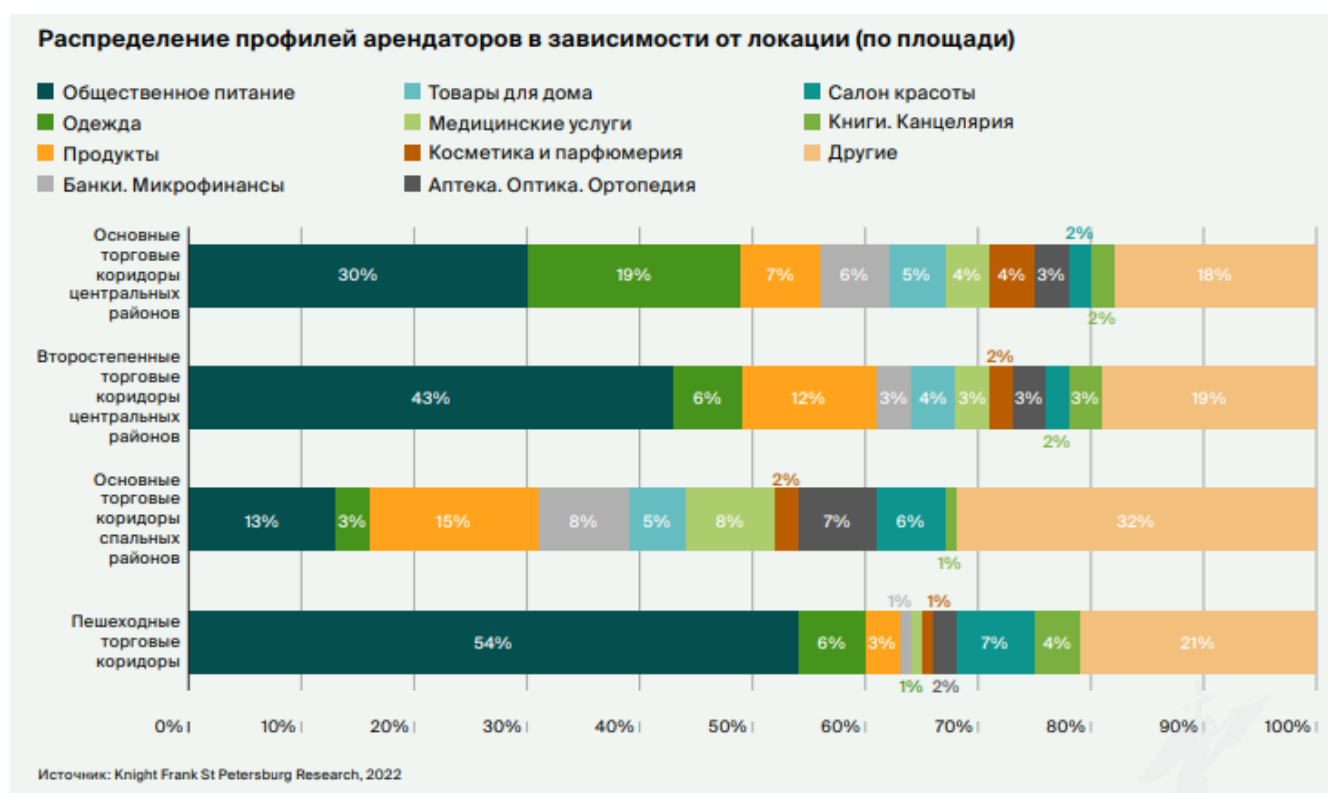


Рисунок 6

В целом за 2021 г. объектов стрит-ритейла было открыто на 26% больше, чем закрыто. Операторы общественного питания традиционно занимают лидирующее положение в структуре как открытых, так и закрытых арендаторов – 37% и 35% соответственно.

В секторе общественного питания количество открытий ресторанов за 2021 г. составило 269 шт., это сопоставимо с показателями 2020 г. (277 шт.), однако на 15% меньше, чем за аналогичный период 2019 г. Количество закрытых – 205 заведений, что почти в 2 раза меньше, чем в 2020 г. (387 шт.) и на 28% меньше, чем за 2019 г. (287 шт.). Это свидетельствует об адаптации операторов общественного питания к изменившимся условиям спроса на рынке со стороны клиентов, а также о взаимовыгодных договоренностях с собственниками помещений. Команда Bar Group продолжила увеличивать свое присутствие на главной ресторанной улице Санкт-Петербурга (ул. Рубинштейна), открыв рестораны RS20 и WHITE POINT. Помимо этого, на центральных торговых коридорах были открыты такие рестораны, как Mercado del Sol (Белинского ул.), Pinzeria (Марата ул.), кафе «Френдс. В гостях у Моники» (Большой пр-т П. С.), на Невском пр-те были открыты такие рестораны, как «Издательство», «Цыпа моя», «Чача Фокача» и др.

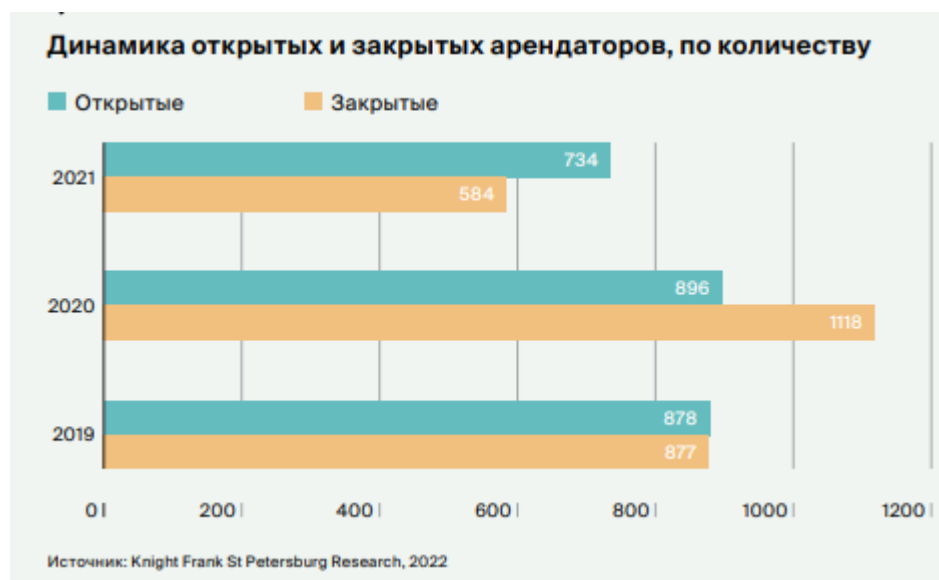


Рисунок 7

Большой пр-т П. С. можно считать одним из лидеров среди центральных коридоров города по спросу на аренду встроенных помещений в 2021 г. Здесь были открыты магазины операторов fashion-ритейла COS, &Other Stories, Anna Pekun, Weekend. Помимо этого, фирменный магазин одежды 12 STOREEZ продолжил офлайн-экспансию и анонсировал открытие в данной локации

Открылись магазины товаров для дома – концепт-стор H&M HOME, Manders; ритейлеры электроники Samsung и re:Store переехали в новые помещения на Большом пр-те П. С., увеличив торговую площадь своих магазинов.

К значимым закрытиям заведений общественного питания можно отнести рестораны «Сибирская Корона», «Буше», Porto Maltese на Невском пр-те, MAMALYGA на Белинского ул., KFC и Pizza Hut на Гороховой ул., Robata bar, «Ленинградские пышки», «Филлипповские пекарни» на Загородном пр-те, Masarena на Московском пр-те, Чебургоот на Литейном пр-те. Среди основных fashion арендаторов следует отметить закрытия таких магазинов как Mania Grandiosa на Большом пр-те П. С., «Снежная Королева» на Московском пр-те, Golfstream на Восстания ул. и др. Помимо этого, сегмент банков и микрофинансов продолжил тенденцию по оптимизации занимаемых площадей, сократившись за 2021 г. на 11% (5% в общей структуре арендаторов по городу). Наибольшее количество закрытых представительских отделений приходится на подразделения Сбербанка: по исследуемым торговым коридорам за 2021 г. их арендуемая площадь сократилась на 20%.

По итогам 2021 г. в среднем по городу ротация составила 9,0%, что на 5,6 п. п. меньше итогов 2020 г. Стоит отметить, что сравнительно невысокая ротация связана со стабилизацией рынка стрит-ритейла. При этом количество арендаторов, занявших свободные помещения в 2021 г., в 2 раза превосходит результат 2019 г. и на 17% выше, чем в 2020 г. Примечательно, что на основных торговых коридорах центральных локаций ротация выше, чем в спальных районах. Так, с наибольшим количеством помещений, сменивших арендатора, стоит отметить Садовую ул. (31%), Лиговский пр-т (29%), Владимирский пр-т (21%), Восстания ул. (21%), Невский пр-т (11%).

На конец 2021 г. общий объем вакансии в торговых помещениях стрит-ритейла составил 48,5 тыс. м², это на 24% ниже итогов 2020 г. Доля вакантных площадей составила 9,1%, уменьшившись по сравнению с прошлым периодом на 3,0 п. п. На основных и второстепенных торговых коридорах центральных районов доля свободных помещений на конец 2021 г. составила 9,4% и 9,6% соответственно. Наибольшее снижение объема свободного предложения (на 56%) отмечено на Большом пр-те П. С. ввиду высокой популярности торгового коридора у ритейлеров различного профиля и на Среднем пр-те В. О. (на 79%), что связано с высокой востребованностью данной локации.

В числе улиц с наибольшей вакансией стоит отметить Загородный пр-т – 19,9%, Владимирский пр-т – 15,8%, Каменноостровский пр-т – 14,4%.

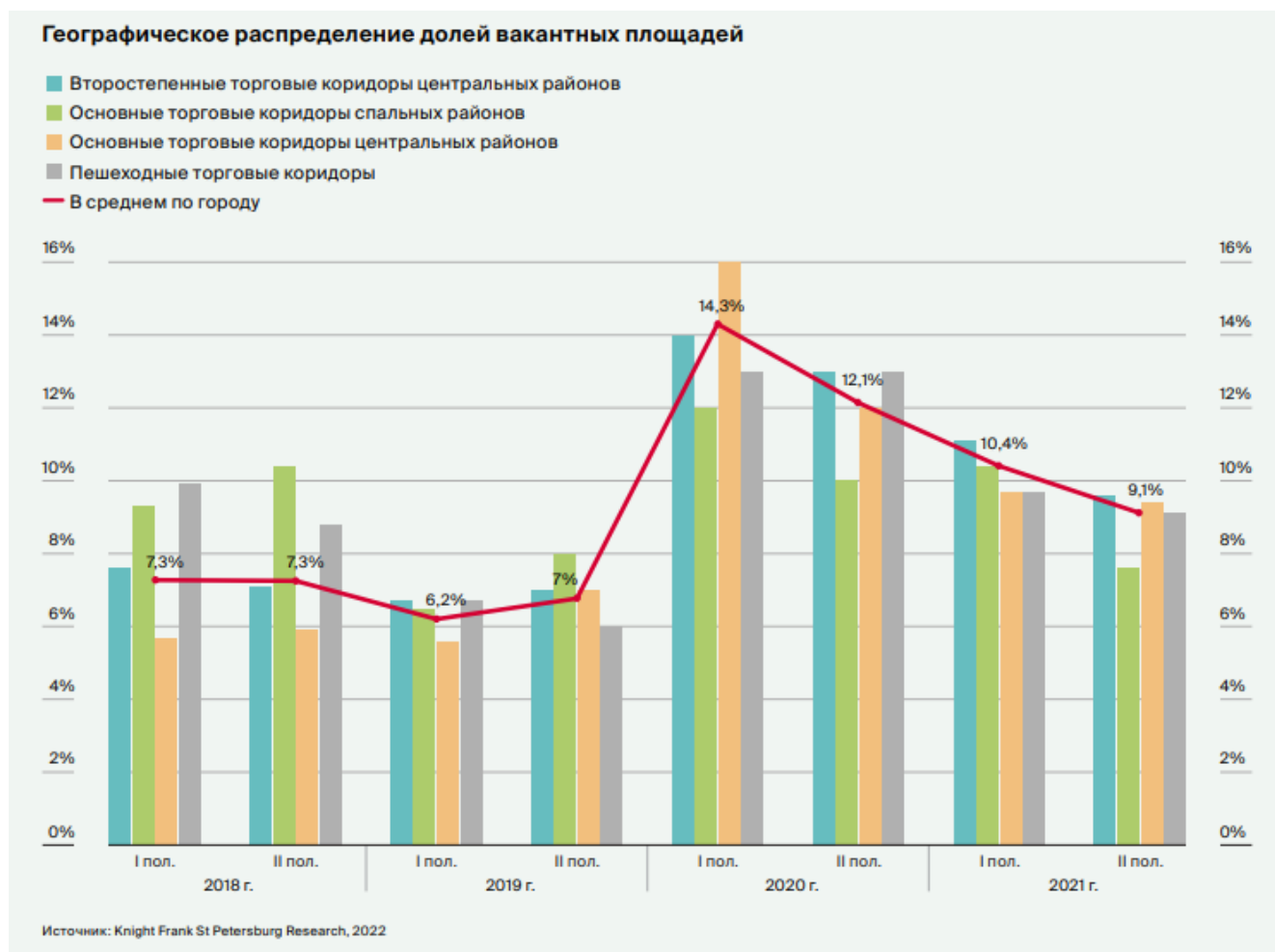


Рисунок 8

8.4.2. Коммерческие условия

Снижение вакансии, активный спрос на помещения стимулируют постепенное увеличение ставок со стороны собственников помещений. В целом по рынку наблюдается положительная динамика изменения арендных ставок. Основное увеличение – от 7% до 10% – пришлось на середину 2021 г., во второй половине года лишь некоторые собственники скорректировали ставки в сторону увеличения в диапазоне от 2% до 5%.

Наибольшее увеличение средней ставки аренды в 2021 г. (на 11,7% – до 3 350 руб./мес./м²) отмечено на Большом пр-те П. С. ввиду популярности среди ритейлеров и за счет открытий известных мировых брендов различного профиля (COS, &Other Stories, H&M HOME, Manders) и, как следствие, снижения объема свободных площадей на 56%.

Также значительное восстановление ставок отмечено на второстепенных торговых коридорах центральных районов (увеличение на 6,2–7,5%), среди которых Б. Морская ул., М. Морская ул., Рубинштейна ул., Восстания ул. На основных торговых коридорах спальных районов среднее увеличение ставок составило 5,6–7,6%.



Диапазон ставок аренды и их динамика по торговым коридорам			
Категории улиц	Улицы	Диапазон ставок аренды*, руб./мес./м²	Динамика**
Основные торговые коридоры центральных районов	Невский пр-т (основная часть)***	5700–11000	▲
	«Старо-Невский» пр-т***	2600–7700	▲
	Большой пр-т П. С.	2200–4500	▲
	Каменноостровский пр-т	1300–4200	▲
	Московский пр-т	2300–5600	▲
Второстепенные торговые коридоры центральных районов	Б. Морская ул.	2250–5500	▲
	Б. Конюшенная ул.	3250–7200	▲
	Рубинштейна ул.	4000–6500	▲
	Владимирский пр-т	2500–3700	▲
	М. Морская ул.	2200–4200	▲
	Маяковского ул.	2100–3300	▲
	Восстания ул.	2000–5700	▲
	Кирочная ул.	1650–6000	▲
	Загородный пр-т	2300–3700	▲
	Гороховая ул.	1550–3800	▲
	Садовая ул.	2800–7800	▲
	Средний пр-т В. О.	2100–6500	▲
	Лиговский пр-т	1550–5300	▲
	Литейный пр-т	1600–5000	▲
	Некрасова ул.	1900–3300	▲
	Жуковского ул.	1850–3300	▲
	Белинского ул.	2800–5000	▲
	Пестеля ул.	1400–2100	▲
	наб. реки Мойки	1800–4000	▶
	наб. канала Грибоедова	2000–6200	▲
Пешеходные торговые коридоры	М. Садовая (п)	3300–5500	▲
	Советская 1-я (п)	1800–2800	▲
	Тележный переулок (п)	2500–5200	▲
	М. Конюшенная (п)	2100–3600	▲
	б-7 линия (п)	2100–4400	▲
Основные торговые коридоры спальных районов	Ленинский пр-т	1700–5500	▲
	Славы пр-т	1170–2700	▲
	Комендантский пр-т	1700–4500	▲
	Просвещения пр-т	1700–4400	▲

* ставка включает НДС (20%)

** в сравнении с итогами 2020 г.

*** Невский пр-т (основная часть) от ст. м. «Площадь Восстания» до Адмиралтейского пр-та, «Старо-Невский» пр-т – от ст. м. «Площадь Восстания» до пл. А. Невского.

0%

до 5%

5–10%

более 10%

Источник: Knight Frank St Petersburg Research, 2022

8.4.3. Прогноз

В 2022 г. рынок стрит-ритейла, скорее всего, полностью восстановится после потрясений 2020 г., особенно в части коммерческих условий в преддверии проведения летних мероприятий и в связи с планируемым туристическим потоком в город. Ожидается увеличение интереса к рынку Санкт-Петербурга со стороны региональных операторов.

В случае сохранения части ограничительных мер или введения новых в отношении сектора общественного питания многие из участников рынка будут к ним готовы, т. к. уже адаптировалась к современным условиям ведения бизнеса.

Наименьшим колебаниям по уровню вакансии и ротации подвергнутся объекты в спальных районах города за счет стабильного трафика со стороны жителей.

8.4.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из рынка недвижимости сопоставимого назначения, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования.

В таблице ниже представлена информация об объектах коммерческой недвижимости (нежилые помещения торгового назначения), выявленных в результате анализа рынка аренды недвижимости региона в районе локального местоположения объекта оценки.



Таблица №14

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_vitrinnymi_oknami_v_tsentre_2310214233	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/142m_aktivnoe_torgovoe_mesto_2274305354	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_u_metro_2229876018	https://spb.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploshchadyu_648_kv_m_sankt-peterburg_moskovskiy_pr-t_18_6866827723/
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 14	Санкт-Петербург, Московский пр-т, 14	Санкт-Петербург, Бронницкая ул., 13	г. Санкт-Петербург Адмиралтейский московский пр-т 18
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Удаленность от метро, км	0,37	0,39	0,36	0,52
Удаленность от метро, мин.	4,44	4,68	4,32	6,24
Этаж расположения	1	1	1	1
Общая площадь объекта, кв.м.	164,5	142,0	100,0	64,8
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	стандарт	стандарт	стандарт	премиум
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
Наличие витринного остекления	есть	есть	нет	есть
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Цена предложения, руб./месяц	320 000	280 000	200 000	149 000
Цена предложения, руб./кв.м/мес	1 945	1 972	2 000	2 299
Что включено	-	-	-	-
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	1 945	1 972	2 000	2 299



Из таблицы видно, что ставка аренды коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 1 945 – 2 299 руб./кв.м в мес. с НДС, без ЭР, КП, без учета скидки на торг, в зависимости от площади объекта, местоположения, других характеристик.

8.4.5. Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для коммерческих помещений являются:

- престижность 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);
- проходимость/проезжаемость места, т.е. интенсивность пешеходных или транспортных потоков;
- условия парковки;
- линия расположения;
- характеристика входа (количество, ориентация на улицу или во двор);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- наличие витрин;
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ.

В соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости – 2021». «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Лейфер Л.А. (издательство Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки), основные ценообразующие факторы для коммерческих помещений представлены в следующем виде:

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Офисные объекты класса С, торговые площади, объекты стрит-ритейл, ОСН

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,29
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,08
3	Расположение относительно красной линии	0,08
4	Физическое состояние здания	0,06
5	Этаж (для встроенных помещений)	0,06
6	Наличие отдельного входа	0,06
7	Состояние отделки	0,05
8	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,04
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,04
10	Концентрация населения в районе нахождения объекта	0,04
11	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,04
12	Материал стен	0,04
13	Возможность парковки (для объектов в городах)	0,04
14	Площадь земельного участка, относящегося к объекту (для отдельно стоящих зданий)	0,04
15	Отношение арендопригодной к общей площади	0,03

Таблица 9. Ценообразующие факторы. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,34
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
3	Расположение относительно красной линии	0,09
4	Внутреннее оформление	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Степень оснащенности инфраструктурой	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,06
9	Близость к остановкам общественного транспорта	0,06
10	Материал стен	0,05

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Высококласная торговая недвижимость

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,25
2	Тип торгового центра	0,17
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,10
4	Состав арендаторов (якоря, мини-якоря, сопутствующие)	0,08
5	Этаж (при сдаче в аренду)	0,08
6	Характеристика парковки	0,07
7	Внутреннее оформление	0,07
8	Отношение арендопригодной площади к общей	0,07
9	Наличие дополнительных средств (детские площадки, фастфуд, интернет и т. п.)	0,06
10	Материал стен	0,05

Таблица 11. Ценообразующие факторы. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

№	Наименование фактора	Вес фактора
1	Местоположение	0,23
2	Рентабельность бизнеса	0,19
3	Уровень загрузки	0,14
4	Клиентская база	0,12
5	Престижность (класс, звездность)	0,12
6	Уровень операционных расходов	0,11
7	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09

Рисунок 9 – Копия страницы справочника

Значения ценообразующих факторов, применяемых в данном Отчете, приведены в соответствующих разделах Отчета.

8.4.6. Основные выводы

- В целом за 2021 г. было открыто на 26% больше объектов стрит-ритейла, чем закрыто. Операторы общественного питания традиционно занимают лидирующее положение в структуре открытий – 37%. Количество клиентских запросов от fashion-операторов растет и опережает свободное предложение: так, по сравнению с 2020 г. объем занятых площадей увеличился на 4,5%.

- Снижение вакансии, активный спрос на помещения стимулируют постепенное увеличение ставок со стороны собственников помещений. В целом по рынку наблюдается положительная динамика изменения арендных ставок. Основное увеличение – от 7% до 10% – пришлось на середину 2021 г., во второй половине года лишь некоторые собственники скорректировали ставки в сторону увеличения в диапазоне от 2% до 5%.
- Ставка аренды коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 1 945 – 2 299 руб./кв.м в мес. с НДС, без ЭР, КП, без учета скидки на торг, в зависимости от площади объекта, местоположения, других характеристик.
- В 2022 г. рынок стрит-ритейла, скорее всего, полностью восстановится после потрясений 2020 г., особенно в части коммерческих условий в преддверии проведения летних мероприятий и в связи с планируемым туристическим потоком в город. Ожидается увеличение интереса к рынку Санкт-Петербурга со стороны региональных операторов. Наименьшим колебаниям по уровню вакансии и ротации подвергнутся объекты в спальных районах города за счет стабильного трафика со стороны жителей.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наиболее эффективного использования.

Согласно п. 12 ФСО №7: «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».

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

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

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;
- юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, нормам градостроительства, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству и т.д.;
- финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта;
- максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную чистую текущую стоимость.

9.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка

Объектом оценки является встроенное помещение. При оценке встроенного помещения под оцениваемым земельным участком понимается часть земельного участка от общей площади земельного участка, выделяемая пропорционально доле площади оцениваемого помещения от общей площади строений на участке. Следовательно, вариант застройки отдельного участка земли, относящегося к помещению, не представляется возможным. На основании вышеизложенного, оценка земельного участка, как условно свободного, не проводилась.

9.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой

Согласно Заданию на оценку, объектом аренды является недвижимое имущество: нежилое помещение 4-Н площадью 88,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001617:2296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А.

Результаты анализа наиболее эффективного использования

Таблица №15

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемых объектов (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). В результате осмотра состояние оцениваемого объекта было установлено как удовлетворительное. На дату оценки помещение не эксплуатируется. Требуется косметический ремонт. Таким образом, физически возможным вариантом использования Объекта оценки является эксплуатация объекта по одной из возможных юридически правомочных функций, удовлетворяющим критериям юридической правомочности использования объекта.
Юридическая разрешенность	Учитывая данные предоставленных документов, оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию юридической допустимости будет любая коммерческая функция.
Финансовая оправданность и максимальная эффективность	Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью. Транспортная доступность - хорошая. Состояние здания, в котором расположено помещение – удовлетворительное. Планировка оцениваемого помещения – свободная. Площадь оцениваемого объекта – 88,7 кв.м. На этапе рассмотрения максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта аренды. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Исходя из проведенного качественного анализа функций возможного использования Объекта, с учетом требований задания на оценку, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих помещений, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого помещения будет его использование под торговлю (объект стрит-ритейл) Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта в соответствии с данной функцией является финансово оправданным и максимально эффективным.
Вывод	Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под торговлю (объект стрит-ритейл).

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. ОСНОВНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ТЕРМИНЫ

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

При определении стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», 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.

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.

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

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.

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

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

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

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

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

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

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.

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Под экспертизой отчета понимаются действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, в соответствии с видом экспертизы, в том числе проверки на:

- соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и

других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, и (или) стандартов и правил оценочной деятельности;

- подтверждение стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

10.2. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Процесс оценки – это документально, и логически обоснованная процедура исследования ценностных характеристик оцениваемого имущества, основанная на общепринятых методах и подходах к оценке. Задача Оценщика – определение и количественная интерпретация степени полезности оцениваемого имущества. Суммарное действие всех рыночных факторов, влияющих на стоимость объектов, резюмируется в итоговом суждении. В соответствии с п. 23 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

При этом, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

10.3. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

Определение рыночной стоимости арендной платы объекта недвижимости производится с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении рыночной стоимости арендной платы объектов недвижимости используются три подхода:

- доходный;
- затратный;
- сравнительный.

Согласно п. 11 ФСО № 1, 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. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1).

Невозможность или ограничения на применение какого-либо из них должны быть обоснованы в отчете об оценке. Использование различных подходов приводит, как правило, к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой подход в большей, а какой в меньшей степени отражает реальную рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход.

Для определения рыночной величины арендной платы может использоваться разновидность затратного подхода – Метод компенсации затрат.

Его идея заключается в том, что арендодатель должен компенсировать все свои затраты, приведенные к сегодняшним ценам, связанные со сдаваемым в аренду имуществом, включая ранее понесенные на приобретение актива, а также получить некоторый доход.

Последовательность определения рыночной арендной платы с использованием Метод компенсации затрат следующая:

- Определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества с учетом требований методических указаний, соответствующих типу сдаваемого в аренду имущества;
- Рассчитывается коэффициент капитализации;
- Рассчитывается чистый операционный доход как произведение рыночной стоимости имущества и коэффициента капитализации;

- Рассчитываются операционные затраты арендодателя (налоговые и те эксплуатационные расходы, которые согласно фактическим или предполагаемым условиям Государственный контракта аренды будет нести арендодатель);
- Рассчитывается действительный валовой доход как сумма чистого операционного дохода и операционных затрат арендодателя;
- Рассчитывается рыночная арендная плата (потенциальный валовой доход) как сумма действительного валового дохода и величин возможных потерь от недозагрузки и неплатежей.

Сравнительный подход

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

Сравнительный подход к оценке величины рыночной арендной платы реализуется методом сравнительного анализа Государственных контрактов аренды либо предложений к аренде.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Доходный подход

Для определения рыночной величины арендной платы могут использоваться два метода доходного подхода - Метод добавочной продуктивности и Метод пропорционального распределения.

Последовательность определения арендной платы с использованием данных методов следующая:

Метод добавочной продуктивности заключается в том, что арендатору должна быть оставлена нормальная для его деятельности прибыль, получаемая с использования арендуемого имущества, а остальная прибыль должна достаться арендодателю. Последовательность определения арендной платы с использованием данного метода:

- Прогнозируется выручка от хозяйственной деятельности арендатора с использованием имущественного комплекса, компоненты которого сдаются в аренду;
- Прогнозируются операционные издержки арендатора (без арендной платы);
- На основании статистических данных или информации о показателях хозяйственной деятельности компаний-аналогов определяется нормальная для вида деятельности арендатора норма рентабельности;
- Рассчитывается нормальная рентабельность деятельности арендатора;
- Рассчитывается нормальная прибыль арендатора;
- Арендная плата рассчитывается как разность выручки и суммы операционных затрат и нормальной прибыли арендатора.

Метод пропорционального распределения заключается в том, что прибыль арендатору должна быть разделена между всеми компонентами его имущественного комплекса пропорционально их стоимости. Последовательность определения арендной платы с использованием данного метода:

- Прогнозируется выручка от хозяйственной деятельности арендатора с использованием имущественного комплекса, компоненты которого сдаются в аренду;
- Прогнозируются операционные издержки арендодателя и арендатора (без арендной платы);
- Рассчитывается прогнозная прибыль до уплаты процентов, налогов и амортизации (EBITDA) как разность прогнозной выручки и прогнозных операционных издержек арендодателя и арендатора;
- Рассчитывается рыночная (при отсутствии рыночной – инвестиционная) стоимость всех материальных и нематериальных компонентов имущественного комплекса, включая оборотные средства;
- Рассчитывается доля EBITDA, приходящаяся на сдаваемое в аренду имущество, пропорцио-

нально доле ее рыночной или инвестиционной стоимости в суммарной стоимости имущественного комплекса;

- Арендная плата рассчитывается как сумма полученной величины и операционных затрат арендодателя.

Оценка всех компонентов рассматриваемых помещений может оказаться крайне трудозатратной. Поэтому на практике EBITDA обычно распределяется по компонентам пропорционально либо балансовой (для амортизируемых активов – остаточной балансовой) стоимости, либо затратам на замещение (воспроизводство) активов.

Недостатки применения доходного подхода для оценки рыночной величины арендной платы:

- Распределение прибыли от бизнеса арендатора между арендуемым имуществом и прочими активами бизнеса (самим бизнесом) – искусственная процедура, при любом способе расчета существует погрешность.

- Большое количество допущений, принимаемых при расчете дохода от бизнеса арендатора, так же приводят к появлению погрешности при расчете рыночной арендной ставки.

- При применении доходного подхода величина арендной платы зависит от вида бизнеса арендатора, что не совсем корректно.

Выбор и обоснование используемых подходов

Оценщиком было принято решение об использовании подходов к оценке Объекта в следующем объеме:

- сравнительный подход:

Учитывая тот факт, что на открытом рынке имеется достаточно информации о предлагаемых в аренду объектов аналогичных оцениваемому Оценщик счел возможным применить сравнительный подход в рамках настоящей оценки для расчета рыночной арендной ставки.

- доходный подход:

При оценке величины рыночной арендной платы с помощью доходного подхода расчетная величина имеет существенную погрешность из-за большого количества допущений, принимаемых при его реализации.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком было принято решение об отказе от доходного подхода для определения величины арендной платы в рамках данного Отчета.

- затратный подход:

Затратный подход, основанный на принципе замещения (стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть построен аналогичный объект такой же полезности), согласно теории, в чистом виде не может быть использован для оценки арендной ставки. Это определяется тем, что создание объекта, предусматривающее получение полного пакета прав собственности, по определению не может выступать альтернативой аренде, включающей временное право пользования и владения или право временного пользования, т.е. принцип замещения при оценке аренды неприменим.

Реализация метода компенсации затрат может быть связана со значительными погрешностями, и, в конечном итоге, оказать отрицательное влияние на достоверность результатов оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком было принято решение об отказе от затратного подхода в рамках данного Отчета.

Вывод: в рамках данной работы для определения рыночной стоимости арендной платы применяется сравнительный подход.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

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

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

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточ-

ное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Принципы и основное содержание¹⁴

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке.

Данный подход является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная стоимость объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений¹⁵.

Сравнительный подход, помимо прямого назначения (оценка рыночной стоимости), может использоваться для оценки арендных ставок.

Основные этапы¹⁶

Для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом, как правило, используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом при использовании информации о сделках оценщик должен установить, в какой степени они соответствуют понятию и определению рыночной стоимости;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
- сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

Элементы сравнения¹⁷

Различают девять основных элементов сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

¹⁴ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.83, 85.

¹⁵ Ст. 22а ФСО №7.

¹⁶ Там же – с.86.

¹⁷ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

5. вид использования и (или) зонирование. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.
6. местоположение объекта. Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

Последовательность корректировок¹⁸

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$Ц^{кор} = Ц(1 + a_1 \Delta x_1) * (1 + a_2 \Delta x_2) * ... * (1 + a_r \Delta x_r)$$

Корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентных значениях.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения: $a_{r+1} \Delta x_{r+1} + ... + a_k \Delta x_k$.

Методы расчета корректировок

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки:

- техники количественного анализа;
- техники качественного анализа.

Техники количественного анализа:

- техники компенсационных корректировок цен;
- техники факторного анализа.

Техники компенсационных корректировок цен предусматривают внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, обладающим некоторым недостатком в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога.

Техники факторного анализа:

- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа.

Техника парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

¹⁸ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.93.

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.

Техники линейной алгебры основаны на применении замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения).

Техника множественного регрессионного анализа основана на применении дифференцирования для расчета коэффициентов замкнутых систем алгебраических уравнений.

Техники качественного анализа включают следующие техники:

- техника качественного сравнения цен;
- техника квалиметрического моделирования.

Техника качественного сравнения цен применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данная техника основана на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, -1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Техника квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

Вывод:

В рамках настоящего Отчета, при применении метода сравнения продаж Оценщик использовал технику компенсационных корректировок цен.

11.1. СТРУКТУРА РАСЧЕТА

1. Выбор объектов-аналогов и их описание.
2. Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»
 - корректировка на передаваемые права на объект;
 - корректировка на условия финансирования;
 - корректировка на условия сделки/предложения;
 - корректировка на рыночные условия.
3. Выбор ценообразующих факторов для введения корректировок по второй группе элементов сравнения.
4. Корректировка цен аналогов по второй группе элементов сравнения.
5. Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется как среднее значение полученных скорректированных величин цен объектов-аналогов.

11.2. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема¹⁹.

¹⁹ Ст. 22г ФСО №7.

Участники рынка, принимая решение о целесообразности сдачи в аренду недвижимого имущества, для простоты восприятия и сопоставления арендных ставок, предпочитают оперировать удельными показателями — арендная ставка за 1 кв. м площади этих объектов в месяц. В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв. м объекта (площади улучшений) в месяц с НДС без учета коммунальных платежей (КП) и эксплуатационных расходов (ЭР).

Операционные расходы – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Состав и структура расходов арендаторов и собственников (арендодателей) определяются условиями договоров аренды.

Типовые расходы арендатора, как правило, включают такие платежи как: плата за электричество, за водоснабжение и канализацию, плата за отопление; плата за уборку внутренних помещений, интернет и средства связи, текущий (мелкий) ремонт арендуемых помещений и пр.

Под типовыми операционными расходами собственника (арендодателя) понимаются расходы для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости, которые должен нести собственник. К ним, как правило, относятся: налоговые платежи; плата за землю; заработная плата обслуживающего персонала; техническое обслуживание здания — организационно-технические мероприятия по поддержанию исправного и работоспособного состояния строительных конструкций, обеспечению установленных параметров и режимов работы, наладке и регулированию инженерных систем; дератизация и дезинсекция; поддержание санитарного состояния мест общего пользования; уборка придомовой территории; страховые взносы и пр.

Арендные ставки подобранных объектов аналогов (при наличии в арендной ставке платежей по КП, ЭР) были очищены от типовых расходов, которые несет арендатор. Доли эксплуатационных и коммунальных платежей (типовые расходы арендатора) были определены на основании Справочника оценщика недвижимости – 2019. Операционные расходы для коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2019 г.

**Доля «типовых операционных расходов арендатора»
объектов торговой недвижимости, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 15

Наименование коэффицента	Медиана	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,6%	6,7%	7,4%
Водоснабжение и канализация	2,0%	1,6%	2,4%
Отопление	4,0%	3,4%	4,6%
Итого коммунальные платежи	12,6%	10,8%	14,3%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,5%	3,0%	4,0%
Интернет и средства связи	2,0%	1,5%	2,5%
Охрана и обеспечение безопасности	3,3%	2,7%	3,8%
Текущий (мелкий) ремонт	2,9%	2,3%	3,5%
Итого эксплуатационные платежи	11,7%	10,2%	13,1%
Итого типовые расходы арендатора	24,2%	22,3%	26,1%

Рисунок 10 –Копия страницы Справочника

11.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Согласно Заданию на оценку, объектом аренды является недвижимое имущество: нежилое помещение 4-Н площадью 88,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001617:2296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А.

Согласно п. 14 ФСО № 1, объектом-аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов не-

движимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

В результате проделанной работы Оценщик смог собрать материал, необходимый для обоснованных выводов. Оценщик провел поиск по региональным сайтам: www.avito.ru, www.cian.ru и пр. В результате анализа рынка предложений объектов, аналогичных оцениваемому, были отобраны объекты недвижимости, наиболее близкие к объекту оценки по качественным и количественным характеристикам: местоположение, ближайшее окружение, назначение. Также при подборе объектов-аналогов учитывалась достаточность информации, предоставленной представителями собственников/арендодателей. При отсутствии необходимой информации для проведения расчетов выставленные к аренде объекты также исключались из выборки.

Краткое описание объектов-аналогов, составленное на основании информации из листингов и консультациями с представителями собственников, представлено ниже.

В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную. Подробная информация об аналогах представлена в Приложении 3. Всю информацию, полученную от представителей собственников объектов, Оценщик принимает в качестве достоверной.

Подобранные объекты аналоги представлены в таблице ниже.



Таблица №16

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка	-	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_vitrinnymi_oknami_v_tsentre_2310214233	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/142m_aktivnoe_torgovoe_mesto_2274305354	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskoe_pomeschenie_u_metro_2229876018	https://spb.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvizhimost_ploschadyu_648_kv_m_sankt-peterburg_moskovskiy_prt_18_6866827723/
Сделка/предложение	сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А, пом. 4-Н	Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 14	Санкт-Петербург, Московский пр-т, 14	Санкт-Петербург, Бронницкая ул., 13	г. Санкт-Петербург Адмиралтейский Московский пр-т 18
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Удаленность от метро, км	0,47	0,37	0,39	0,36	0,52
Удаленность от метро, мин.	5,64	4,44	4,68	4,32	6,24
Этаж расположения	1	1	1	1	1
Общая площадь объекта, кв.м.	88,7	164,5	142,0	100,0	64,8
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	тр.косм.ремонт	стандарт	стандарт	стандарт	премиум
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие витринного остекления	есть	есть	есть	нет	есть
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Цена предложения, руб./месяц	-	320 000	280 000	200 000	149 000
Цена предложения, руб./кв.м/мес	-	1 945	1 972	2 000	2 299
Что включено	-	-	-	-	-
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	-	1 945	1 972	2 000	2 299



11.4. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировка на состав передаваемых прав

В случае с оцениваемым объектом, как и с объектами-аналогами, рассматривается право аренды, корректировка не требуется.

Корректировка на условия финансирования

Все объекты-аналоги предложены к аренде на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты, учитывая сопоставимые условия финансирования объектов-аналогов и объекта оценки, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия сделки

Все отобранные аналоги являются объектами, предложенными в аренду, но еще не сданными. Как правило, реальная цена сделки отличается от цены предложения в меньшую сторону, т.к. в ходе переговоров между продавцом и покупателем, первый, как правило, идет на снижение цены/арендной ставки, заявленной в листинге.

Корректировка вводилась согласно данным портала СтатРиэлт²⁰ и составила - 4%.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 17.01.2022 г.\)](#)

Козффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [StatRielt](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,90	0,84	0,87	0,83	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,74	0,91	0,84	0,87	0,83	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,68	0,87	0,79	0,83	0,77	0,73
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,95	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади;

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 11

Корректировка на дату сделки/предложения

Предложения по аренде подобранных объектов-аналогов актуальны на дату проведения оценки, соответственно, корректировка по данному фактору не требуется.

Корректировки арендных ставок объектов-аналогов по первой группе элементов сравнения представлены ниже.

²⁰<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2710-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>

Таблица №17

Корректировки по первой группе					
Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП		1 945	1 972	2 000	2 299
Передаваемые права на улучшения	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 945	1 972	2 000	2 299
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 945	1 972	2 000	2 299
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 945	1 972	2 000	2 299
Условия продажи (аренды)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 945	1 972	2 000	2 299
Условия рынка (дата сделки)	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022	Март 2022
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 945	1 972	2 000	2 299
Условия рынка (скидка на торг, %)	сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 867	1 893	1 920	2 207



11.5. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

На основании анализа рынка Объекта оценки были выявлены основные характеристики, оказывающие наибольшее влияние на величину арендной ставки за подобные объекты.

В качестве элементов сравнения в дальнейшем расчете используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия: удаленность от метро, общая площадь, состояние, наличие/отсутствие отдельного входа, витринное остекление.

По всем остальным ценообразующим факторам оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют одинаковые характеристики.

Далее представлено описание проведенных корректировок.

Корректировка на удаленность от метро

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от удаленности от метро выражается степенной функцией:

$$C = b * L^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

L – удаленность объекта от метро, мин.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения расстояния.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения расстояния от метро.

Расчет корректировки на удаленность от метро производился на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А, с. 199.

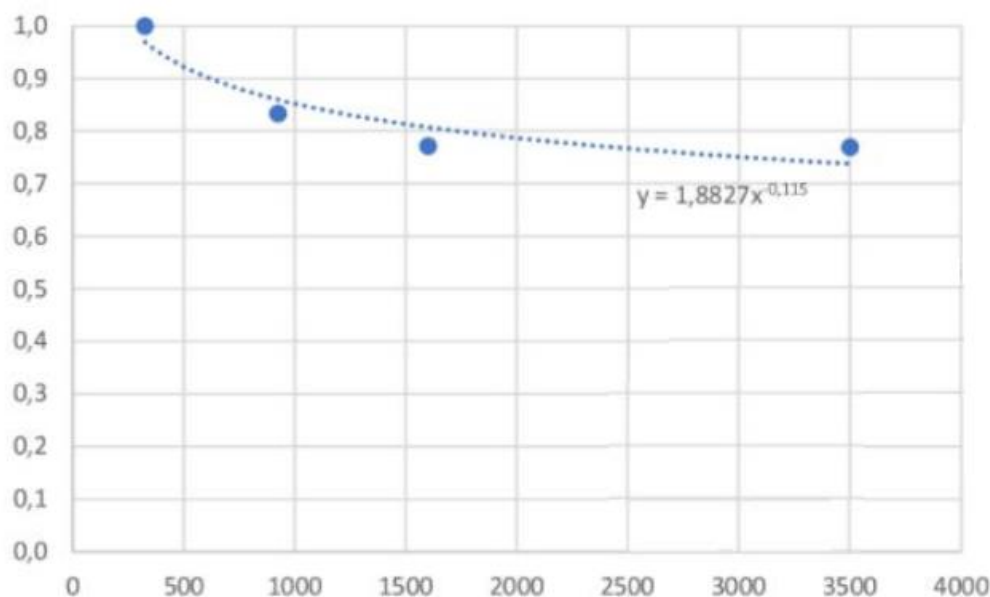


Рис. 74. Зависимость значений удельных цен аренды недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшего метро (метров), г. Санкт-Петербург

Рисунок 12

Построение линии тренда зависимости стоимости 1 кв.м. от расстояния до метро в Санкт-Петербурге выявило коэффициент торможения $k = -0,115$. В итоге, формула расчета поправки на удаленность от метро принимает вид:

$$k = ((L_o/L_a)^{-0,115} - 1) * 100\%$$

L_o – Расстояние до метро оцениваемого объекта, мин.

L_a Расстояние до метро объекта-аналога, мин.

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы в рамках данного подраздела.

Корректировка на площадь

Стоимость объектов недвижимости зависит от площади самих объектов, то есть для объекта при прочих равных условиях стоимость единицы площади больших помещений ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки на площадь.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

Расчет корректировки на площадь проводился на основании данных портала СтатРиэлт²¹.

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2022 г.)



- Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,15	0,683
Промышленные и складские здания и помещения	- 0,22	0,557

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

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

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

01.01.2022

Рисунок 13

Построение линии тренда зависимости стоимости 1 кв.м. от площади объекта в Санкт-Петербурге выявило коэффициент торможения $k = -0,15$. В итоге, формула расчета поправки на фактор масштаба принимает вид:

$$k = ((S_o/S_a)^{-0,15} - 1) \cdot 100\%$$

S_o Площадь оцениваемого объекта, кв.м

S_a Площадь объекта-аналога, кв.м.

Принятые корректировки приведены в соответствующей строке итоговой расчетной таблицы в рамках данного подраздела.

Уровень отделки и внутреннее состояние помещений

Корректировка на состояние отделки была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А, с. 432.

На основании фотографий, приведенных в объявлениях, и переговоров с представителями собственников, Оценщиком была введена градация состояния помещений объектов-аналогов и объекта оценки, наиболее точно подходящие под градацию, указанную в источнике.

²¹<https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2712-na-masshtab-obshchuyuploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

Рисунок 14

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А, с. 386.

Таблица 297. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0.93	0.92	0.94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0.94	0.93	0.95

Рисунок 15

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K = (K_{\text{ОО}} / K_{\text{ОА}} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

$K_{\text{ОО}}$ – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;

$K_{\text{ОА}}$ – коэффициент корректировки объекта-аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Витринное остекление

Корректировка на наличие/отсутствие витринных окон была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А, с. 445.

Таблица 420. Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта с витринным остеклением к удельной цене/арендной ставке такого же объекта без витринного остекления, среднее и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта с витринным остеклением к удельной цене такого же объекта без витринного остекления	1.10	1.09	1.11
Арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта с витринным остеклением к удельной арендной ставке такого же объекта без витринного остекления	1.10	1.09	1.11

Рисунок 16

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

11.6. КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100\%$$

где: σ – среднеквадратическое отклонение,

$\bar{X}$ - среднее значение.

Чем больше V, тем больше разброс значений признака вокруг средней, тем больше неоднородность совокупности. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной, и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Таким образом, для рынка недвижимости значения коэффициента вариации, не выходящие за пределы 33%, принято считать нормальными.

Рассчитанный коэффициент вариации составляет 6,7%, что свидетельствует о выравненности исследуемых значений, следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

11.7. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ

Присвоение весовых коэффициентов каждому объекту-аналогу произведено пропорционально количеству аналогов.

Порядок проведения корректировок объектов-аналогов по второй группе элементов сравнения приведен в таблице ниже.



Таблица №18

Параметры	Оцениваемый объект	Корректировки по второй группе			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.	-	1 867	1 893	1 920	2 207
Удаленность от метро, мин.	5,64	4,44	4,68	4,32	6,24
Корректировка, %		-2,71%	-2,12%	-3,02%	1,17%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 817	1 853	1 862	2 233
Общая площадь, кв.м.	88,7	164,5	142,0	100,0	64,8
Корректировка, %		9,71%	7,31%	1,81%	-4,60%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 993	1 988	1 896	2 130
Состояние отделки	тр.косм.ремонт	стандарт	стандарт	стандарт	премиум
Корректировка, %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-25,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 794	1 789	1 706	1 598
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 794	1 789	1 706	1 598
Наличие витринного остекления	есть	есть	есть	нет	есть
Коэффициент	1,10	1,10	1,10	1,00	1,10
Корректировка, %		0,00%	0,00%	10,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 794	1 789	1 877	1 598
Коэффициент вариации	6,7%				
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес с НДС, без ЭР, КП	1 765				
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без ЭР, КП	1 878 140				
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без ЭР, КП (округл.)	1 878 000				



Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым имуществом по состоянию на 17.03.2022, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. с НДС, без ЭР ²² и КП ²³ (округленно)	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. без НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 4-Н площадью 88,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001617:2296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А	1 878 000,00	1 565 000,00

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки (ст. 25 ФСО №1) в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

Для определения рыночной стоимости арендной платы объекта оценки Оценщик использовал сравнительный подход. При реализации сравнительного подхода Оценщик располагал достаточным количеством аналогов для проведения корректных расчетов и получения достоверного результата. Сравнительный подход более точно учитывает влияние рыночной ситуации, сопровождается меньшим количеством допущений, и исходная информация для его применения является более достоверной. Метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода обеспечивает достаточно надежный результат при определении итоговой величины рыночной стоимости. У Оценщика нет оснований не доверять результату, полученному в рамках подхода, таким образом, результаты сравнительного подхода будут являться конечным итогом расчета рыночной арендной платы для оцениваемого объекта. Итоговая рыночная величина арендной платы оцениваемого объекта представлена в таблице ниже.

Таблица №19

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках сравнительного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках доходного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках затратного подхода	Итоговая Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. с НДС, без ЭР и КП (округленно)
Нежилое помещение 4-Н площадью 88,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001617:2296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А	1 878 140	Не применялся	Не применялся	1 878 000,00
Вес, %	100%	-	--	

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым объектом по состоянию на 17.03.2022, составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. с НДС, без ЭР ²⁴ и КП ²⁵ (округленно)	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. без НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 4-Н площадью 88,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001617:2296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А	1 878 000,00	1 565 000,00

²² Эксплуатационные расходы

²³ Коммунальные платежи

²⁴ Эксплуатационные расходы

²⁵ Коммунальные платежи



13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу заказчика;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 17.03.2022, составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. с НДС, без ЭР ²⁶ и КП ²⁷ (округленно)	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. без НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 4-Н площадью 88,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001617:2296, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А	1 878 000,00	1 565 000,00

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



Белых А.В.

Данилов П.В.

²⁶ Эксплуатационные расходы

²⁷ Коммунальные платежи



14. БИБЛИОГРАФИЯ

Нормативные документы

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» №135 от 29 июля 1998 г. с изменениями и дополнениями
2. Федеральные стандарты оценки:
 - «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
 - «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
 - «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
 - «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611;
3. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные Ассоциацией СРО «СОЮЗ».

Другие данные и литература, используемые в отчете:

1. Елисеева И.И., Юзбашев М.М. Общая теория статистики. М., 1998;
2. Фридман. Н. Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М: Дело ЛТД, 1995. – 480 с.
3. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. – СПб, 1997. – 172 с.
4. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. СПб., СПбГТУ, 1997 г.
5. Методологические основы оценки стоимости имущества / Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. – М.: Интерреклама, 2003. – 688 с.
6. Оценка стоимости недвижимости / Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.: Интерреклама, 2003. – 704 с.
7. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: Питер, 2003. – 336 с.
8. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости сравнительным подходом: Конспект лекций. – СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 2004. – 56 с.
9. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 494 с.
10. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: Изд-во «МКС», 2007. – 536 с.
11. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества: учеб. пособие / С.В. Грибовский, С.А. Сивец; под ред. С.В. Грибовского, М.А. Федотовой.-М.: Финансы и статистика, 2008.-368 с.
12. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
13. Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: учеб. пособие. – 2-е изд., перераб. и доп. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2010. – 176 с.
14. Пупенцова С.В. Основы оценки активов и бизнеса: учеб. пособие. СПб.: кафедра ЭМНиТ СПбГПУ, 2011. – 218 с.
15. Бухарин Н.А., Озеров Е.С., Пупенцова С.В., Шаброва О.А. Оценка и управление стоимостью бизнеса: учеб. пособие / под общей ред. Е.С. Озерова – СПб. ЭМНиТ, 2011 – 238 с.
16. Грибовский С.В., Баринов Н.П., Анисимова И.Н. О повышении достоверности оценки рыночной стоимости методом сравнительного анализа// «Вопросы оценки». 2002. №1.
17. Анисимова И.Н., Баринов Н.П., Грибовский С.В. О требованиях к числу сопоставимых объектов при оценке недвижимости сравнительным подходом// «Вопросы оценки». 2003. №1.
18. Грибовский С.В. Еще раз о ставках капитализации и дисконтирования. М.: Оценочная деятельность, №3, 2007.
19. Грибовский С.В. Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием доходного подхода. М.: Имущественные отношения в Российской Федерации, №№6-8, 2007.

Сайты Интернет

1. Информация Минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru>).
2. Информация сайтов: <https://www.emls.ru>, <https://www.avito.ru>, [cian.ru](https://www.cian.ru) и пр.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки



Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 1. Состояние здания, в котором находится объект оценки



Фото 2. Адресная табличка



Фото 3. Состояние здания, в котором находится объект оценки



Фото 4. Вход в помещение



Фото 5. Вид и состояние объекта оценки



Фото 6. Вид и состояние объекта оценки



Фото 7. Вид и состояние объекта оценки



Фото 8. Вид и состояние объекта оценки



Фото 9. Вид и состояние объекта оценки



Фото 10. Вид и состояние объекта оценки



Фото 11. Вид и состояние объекта оценки



Фото 12. Вид и состояние объекта оценки

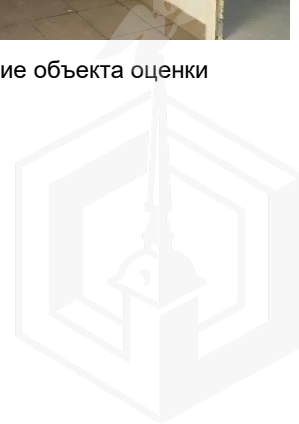




Фото 13. Вид и состояние объекта оценки



Фото 14. Вид и состояние объекта оценки



ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, предоставленные Заказчиком



Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.01.2022, поступившего на рассмотрение 26.01.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.01.2022г. № КУВИ-001/2022-10829200			
Кадастровый номер:	78:32:0001617:2296		
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001617		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:1617:6:62:9		
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А, пом. 4-Н		
Площадь:	88,7		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	16966642,9		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001617:2008		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.01.2022г. № КУВИ-001/2022-10829200			
Кадастровый номер: 78:32:0001617:2296			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствующие.		
Получатель выписки:	Вацлина Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ Учреждение "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
	М.П.	



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8, 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.01.2022г. № КУВИ-001/2022-10829200			
Кадастровый номер: 78:32:0001617:2296			
Номер этажа (этажей): 1			

16

Л-2

Л-4

ПОДАРОК

16.01.2022

16.01.2022

16.01.2022

Масштаб 1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ПОДПИСЬ	ИННЦЕДЫ, ФАМИЛИЯ
М П		

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

Помещение				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1		Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 4				
26.01.2022г. № КУВИ-001/2022-10829200				
Кадастровый номер:		78:32:0001617:2296		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78/030-78/080/005/2016-328/1 07.04.2016 10:24:57	
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют		
7	Сведения о возмещении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют		

ПОЛНОЕ наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район Адмиралтейский

Улица

Московский проспект

Номер дома

20

Корпус

Литера

A

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Московский проспект, дом 20

Тип здания:

☒ Капитальное
☐ Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

☐ здание
☐ сооружение
☒ помещение(я)

☐ часть здания
☐ часть сооружения
☐ часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:

4-Н

Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:

4-Н

Занимаемые этажи:

☒ 1-й этаж

☐ 2-й этаж (с лифтом)

☐ 2-й этаж (без лифта)

☐ Выше 2-го (с лифтом)

☐ Выше 2-го (без лифта)

☐ Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)

☐ Подвал (с заглублением более 1.5 м)

☐ Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)

☐ Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

☐ Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

☒ Электроснабжение

☒ Водоснабжение

☒ Отопление

☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

☒ Электроснабжение

☒ Водоснабжение

☒ Отопление

☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

☒ Электроснабжение

☒ Водоснабжение

☒ Отопление

☒ Канализация

Входы в помещение:

Количество:

Номера по ситуационному плану:

С улицы отдельных:

1

1

С улицы общих:

Со двора отдельных:

Со двора общих:

Через проходную:

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

Общая площадь помещения(й) (части(ей)),

сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):

Коэффициент потребительских качеств ***:

Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в

аренду на занимаемом этаже,

с учетом коэффициента потребительских качеств *** (кв. м):

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

88.7	
88.7	4-Н
88.7	

Примечание:

Справка изготовлена на основании Кадастрового паспорта №78/201/15-274974 от 23.10.2015.

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 88.7 кв.м

В 2012 году в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/не-верно (не нужно зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

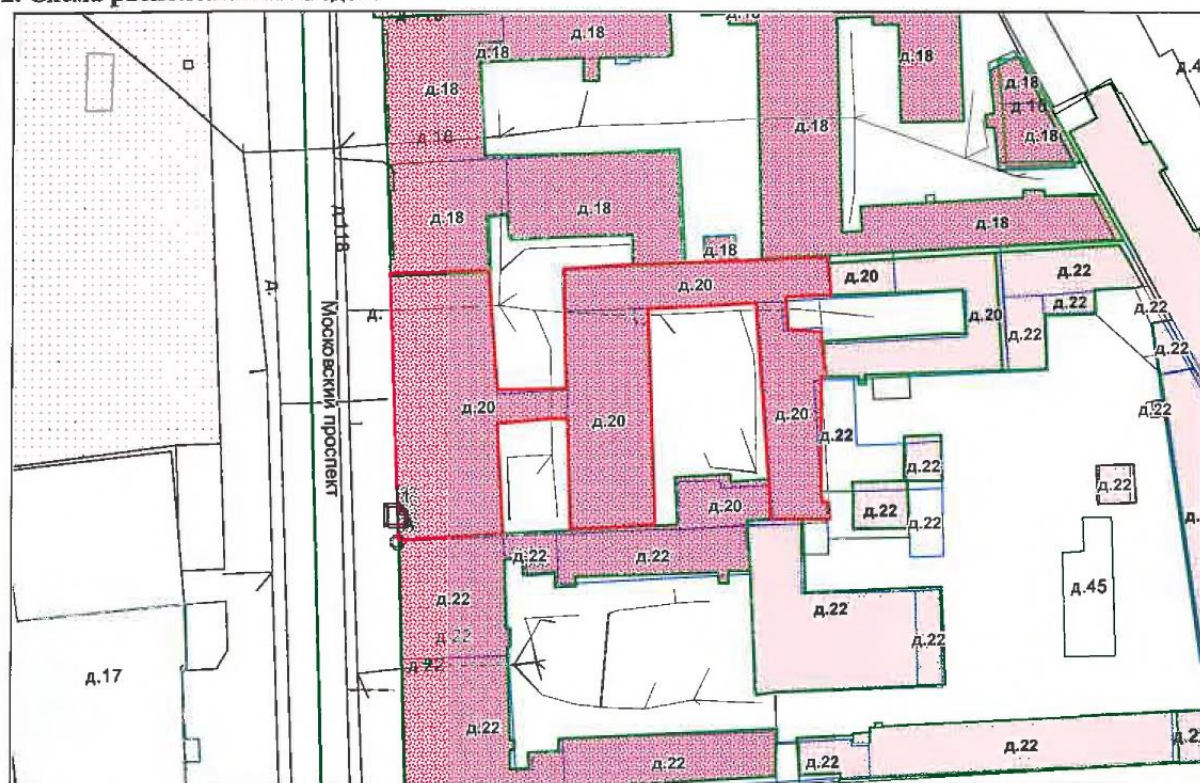
По состоянию на 03.10.2016 зафиксирована самовольная перепланировка. Акт приемки в эксплуатацию не предоставлен. Наружные границы объекта не изменены.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

** не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение

*** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

2. Схема расположения входов.



— - границы строения

Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	А	1	113861.08	92516.42	

Исполнитель: Филь С.И.

Начальник филиала ГУП «ГУИОН» -

ПИБ Центрального района:

Дата: 10 сентября 2020 года

Н.В.Крайнова

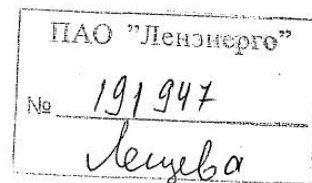
Район:

Адмиралтейский



Процито и пронумеровано
листа (ов)
(подпись Начальника Филиала
ГУП "ГУИОН" ПИБ
Центрального района Н.В. Крайнова)





**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»**

площадь Конституции, д. 1, Санкт-Петербург, 196247

тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71

А К Т

об осуществлении технологического присоединения

№ 16-16750

от «30» 07 2016 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Исполняющего обязанности заместителя директора по реализации и развитию услуг филиала
Публичного акционерного общества энергетики и электрификации «Ленэнерго» «Кабельная сеть»

Калинина Вячеслава Андреевича,

(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

доверенности № 216-16 от 11.05.2016 г.,

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга,

(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

именуемая в дальнейшем заявителем с другой стороны, вместе именуемые сторонами, оформили и подписали настоящий акт о нижеследующем.

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **3 (три) кВт**, с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов;

Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ объекта в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями.**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, Московский пр-кт, д. 20, лит. А, пом. 4Н, площадь 88,7 кв.м.



Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (кВ·А/МВА)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,4 кВ ТП 5051 (через распределительную сеть дома)	ПС-542 (РП 5819 ТП 5051, ф.542-1307)	Контактные соединения коммутационных аппаратов РУ 0,4 кВ ТП 5051 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 20, лит. А по Московскому пр. (через распределительную сеть дома)	0,4/ 0,22	3	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

№ объекта	Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения				
		Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	
		Учет электроэнергии организован в соответствии с требованиями раздела X Основных положений функционирования розничных рынков, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 442 от 04.05.2012 г.											

Прочие сведения:

Технические условия ранее присоединенных энергопринимающих устройств к электрическим сетям согласно фактической схеме электроснабжения № 16-16750-КС-СТП

Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами. Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

Подписи сторон:

Сетевая организация:

ПАО «Ленэнерго»

Заявитель:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

И.О. ЗАМЕСТИТЕЛЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ

Исполняющий обязанности заместителя директора Комитета имущественных отношений СПб по реализации и развитию услуг филиала Публичного акционерного общества энергетики и электрификации «Ленэнерго» «Кабельная сеть»

/Калинин В.А./



Дов. от 04.05.2016 № 4688442

Шестакова С.Е.
Тел. 493-94-47

№ 16-16750-ЦР



**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»**

площадь Конституции, д. 1, Санкт-Петербург, 196247

тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

**ранее присоединенных энергопринимающих устройств к электрическим
сетям согласно фактической схеме электроснабжения**

заявка № 16-16750-КС-СТП

от

2016г.

Заявитель: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

1. Наименование энергопринимающих устройств заявителя: ВРУ нежилого помещения в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями.
 2. Наименование и местонахождение объекта энергопринимающих устройств заявителя: нежилое помещение; г. Санкт-Петербург, Московский пр-кт, д. 20, лит. А, пом. 4Н, площадь 88,7 кв.м.
 3. Максимальная мощность, присоединенных энергопринимающих устройств заявителя составляет: 3 кВт.
 4. Категория надежности: третья.
- Электроприемники третьей категории: 3 кВт
5. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществлено технологическое присоединение: 0,4/0,22 кВ
 6. Точка присоединения и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения к электрической сети: Контактные соединения коммутационных аппаратов РУ 0,4 кВ ТП 5051 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 20 лит. А по Московскому пр. (через распределительную сеть дома).
 7. Источник питания: ПС-542, ф. 542-1307 (РП 5819, ТП 5051).
 8. Требования к устройствам релейной защиты, регулированию реактивной мощности, противоаварийной и режимной автоматике, телемеханике, связи, изоляции и защите от перенапряжения, устройствам, обеспечивающим контроль величины максимальной мощности: **в соответствии с ПУЭ и другими нормативными документами.**
 9. Требования к измерительному комплексу электрической энергии:

9.1. Требования к счетчикам электроэнергии:

Счетчики электроэнергии должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, соответствовать требованиям ГОСТ 52322-2005, ГОСТ 52323-2005 «Статические счетчики ватт-часов активной энергии переменного тока» и иметь:

- Класс точности 1,0 и выше.
(Постановление Правительства Российской Федерации № 442 от 4.05.2012 г.);
- Пломбы государственной поверки на вновь устанавливаемых трехфазных счетчиках с давностью не более 12 месяцев для однофазных не более 24 месяцев (ПУЭ 6 издание Глава 1.5.);
- Свидетельство об утверждении типа средств измерений, паспорт на прибор учета, действующее свидетельство о поверке.

9.2. Требования к измерительным трансформаторам тока

Трансформаторы тока при новом строительстве и реконструкции энергообъектов устанавливаются в каждую фазу. Трансформаторы должны соответствовать ГОСТ 7746-2001 и иметь:

- Свидетельство об утверждении типа средств измерений, действующие свидетельства о поверке.
- Класс точности измерительных обмоток 0,5S и выше.

Защиту от несанкционированного доступа выводов измерительных обмоток.

9.3. Требования к месту установки:

Приборы учета подлежат установке на границах балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) смежных субъектов розничного рынка (Постановление Правительства Российской Федерации № 442 от 4.05.2012 г.).

При невозможности установки на границах балансовой принадлежности приборы учета электроэнергии должны обеспечивать передачу информации в центр сбора и обработки данных ПАО «Ленэнерго» (ПК «Пирамида 2000»).

9.4. Требования к монтажу:

В соответствии с ПУЭ 6 и 7 издания, в том числе Глава 1.5., Глава 1.7., Раздел 3, Глава 7.1. Все вводные автоматы, рубильники, предохранители, клеммные и переходные колодки находящиеся до счетчиков, должны иметь техническую возможность для опломбирования. Все шины и механические соединения, находящиеся до измерительных трансформаторов тока, должны быть закрыты изоляционными панелями с возможностью их опломбирования.

9.5. Требования к сдаче приборов учета в эксплуатацию:

Разработать и согласовать проектную документацию на организацию учета электроэнергии в части метрологических характеристик прибора учета, в том числе его класса точности, типа, срока очередной поверки, места установки существующих приборов учета, предлагаемые места установки прибора учета, схемы подключения прибора учета и иных компонентов измерительных комплексов и систем учета электрической энергии при мощности объекта свыше 40 кВт или однолинейную схему электроснабжения – при мощности объекта до 40 кВт со Службой реализации услуг и учета электроэнергии филиала ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть».

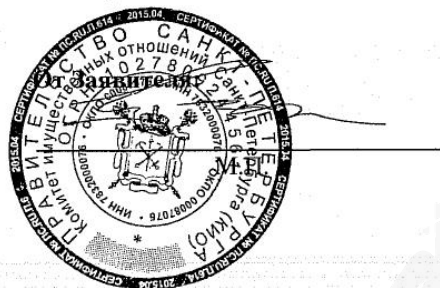
После выполнения работ направить в филиал ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть» заявку на оформление Актов допуска прибора учета в эксплуатацию (Постановление Правительства Российской Федерации № 442 от 4.05.2012 г.).

При наличии в электроустановке нескольких узлов учета, данные которых подлежат передаче в ЦСОД ПАО «Ленэнерго», оборудование по учету электроэнергии, передаче данных и организация канала должны быть определены проектом.

Технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети Сетевой организации должно быть выполнено в соответствии с действующими правилами и нормами.

Настоящие технические условия составлены в двух экземплярах и приобретают законную силу с момента их подписания и регистрации в ПАО «Ленэнерго».

После оформления Акта допуска прибора учета в эксплуатацию обратиться в ПАО «Ленэнерго» для получения Акта об осуществлении технологического присоединения.



Шестакова С.Е.
Тел.494-36-27



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ
И КУЛЬТУРЫ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
"ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ"
(СПб ГКУ ЦИОООН)

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191011
тел. (812) 417-2232
<http://ciooon.kgiop.gov.spb.ru>

Заместителю директора
ИСПБ СПб ГКУ
"Имущество Санкт-Петербурга"

Очкивской О.С.

№07-7139/21-0-1 от 03.09.2021

№ 07-7139/21-0-0 от 03.09.2021

На № 04-07-15857/21-0-0 от 03.09.2021

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **198013, г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 20, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах -построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

Начальник отдела информации об объектах
культурного наследия и режимах зон охраны

Е.В. Коробкова

Сырцова Е.П.
(812)417-43-46

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4CD8BD0079AC20A1454259ACBD5E8B12
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 20.11.2020 по 20.11.2021

25. 03. 2021



МЧС РОССИИ

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ
ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(Главное управление МЧС России
по г. Санкт-Петербургу)**

наб. р. Мойки, 85, Санкт-Петербург, 190000
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

22.03.2021 № 04-21-130-638

На № 04-21-2510/21-0-0 от 12.02.2021

О предоставлении учетных данных

Начальнику Управления приватизации
и арендных отношений
СПб ГКУ "Имущество
Санкт-Петербурга"

О.А. Ворохобиной

ул. Новгородская, д. 20, лит. А, пом. 2-Н
Санкт-Петербург, 191124

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-16502/21-0-0
от 26.03.2021



На Ваш запрос сообщаем, что по учетным данным Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, Коломенская ул., д. 8, лит. А, пом. 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н (1, 2, 3, 4 этаж);

Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д. 9-11, лит. А, пом. 5-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, г. Красное Село, Гвардейская ул., д. 19, к. 1, лит. А, пом. 1-Н;

Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 51, лит. А, пом. 35-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 40, лит. А, пом. 2-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А, пом. 2-Н;

Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 166, лит. Б;

Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 51, лит. Б, пом. 6-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 65-67, лит. А, пом. 3-Н;

Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 108, лит. А, пом. 20-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская ул., д. 27, лит. А, пом. 4-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 23, лит. А, пом. 1-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, Басков пер., д. 13-15, лит. А, пом. 16-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 24, лит. Е, пом. 2-Н;

Санкт-Петербург, г. Павловск, ул. Конюшенная, д. 2, лит. А, пом. 2-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, Сенная пл., д. 13, лит. А, пом. 29-Н (ч.п. 4, 5);

Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 37, лит. Л;

Санкт-Петербург, г. Петергоф, бульвар Разведчика, д. 14, к. 6, лит. А, пом. 4-Н (2 этаж);

Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 34, лит. А, пом. 2-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, ул. Глинки, д. 3-5-7, лит. А, пом. 12-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, ул. Конная, д. 12, лит. А, пом. 2-Н, 5-Н;
Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 22, лит. А, пом. 3-Н;
Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 115, лит. А, пом. 17-Н
(ч.п. 12, 13) (2 этаж);
Санкт-Петербург, ул. Чехова, д. 11-13, лит. Б, пом. 65-Н;
Санкт-Петербург, г. Пушкин, Пушкинская ул., д. 45, лит. А, пом. 1-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, Московский пр., д. 20, лит. А, пом. 4-Н;
Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 41/6, лит. А, пом. 2-Н (1 этаж)
не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Для получения заключения о наличии/отсутствии защитных сооружений гражданской обороны по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 24а, лит. А необходимо представить в адрес Главного управления ситуационный план объекта недвижимости.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения)

Е.В. Цыганов

Красавцев Р.А.
247-09-95



ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, использованная в расчетах



Аналог №1

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_vitrinnymi_oknam_i_v_tsentre_2310214233

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_vitrinnymi_oknam_i_v_tsentre_2310214233

и билеты Я Яндекс

Торговое помещение с витринными окнами в центре

Добавить в избранное

Добавить заметку

15 февраля в 14:31

320 000 Р
в месяц ▾

1 945 Р в месяц за м², залог 320 000 Р,
комиссия 160 000 Р

8 812 922-87-82

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

RBM Group

Компания

На Авито с мая 2013

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Ольга

№ 2310214233, ☎ 303 (+5)



О помещении

Общая площадь: 164,5 м²

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_s_vitrinnymi_oknam_i_v_tsentre_2310214233

и билеты Я Яндекс

Расположение

Санкт-Петербург, 1-я Красноармейская ул., 14

● Технологический ин-т II, 300 м

● Технологический ин-т I, 300 м ● Пушкинская, 1,1 км

Показать карту ▾

320 000 Р
в месяц ▾

1 945 Р в месяц за м², залог 320 000 Р,
комиссия 160 000 Р

8 812 922-87-82

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

RBM Group

Компания

На Авито с мая 2013

Описание

№ 11723 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру.

Предлагаем в аренду торговое помещение на проходимой улице в двух минутах от станции метро Технологический институт. В непосредственной близости располагается несколько БЦ., учебных заведений. Помещение имеет 3 витринных окна, 25 кВт эл-ва. Сделан хороший ремонт. Идеально подойдет под торговлю или любую сферу оказания услуг.



Аналог №2

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/142m_aktivnoe_torgovoe_mesto_2274305354

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/142m_aktivnoe_torgovoe_mesto_2274305354

и билеты Яндекс

142м² активное торговое место

Добавить в избранное

Добавить заметку

21 февраля в 11:35



280 000 ₽
в месяц

1 971 ₽ в месяц за м², залог 280 000 ₽

8 989 400-16-87

Написать сообщение
Онлайн

KNRU

Компания

На Авито с июля 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Дмитрий

№ 2274305354, 438 (+2)

О помещении

Общая площадь: 142 м²

Тип аренды: прямая

Арендные каникулы: есть

Минимальный срок аренды: 11 мес.

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/142m_aktivnoe_torgovoe_mesto_2274305354

и билеты Яндекс

Санкт-Петербург, Московский пр-т, 14

Садовая, 400 м

Спасская, 400 м

Сенная площадь, 500 м

Показать карту

280 000 ₽
в месяц

1 971 ₽ в месяц за м², залог 280 000 ₽

8 989 400-16-87

Написать сообщение
Онлайн

KNRU

Компания

На Авито с июля 2012

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Дмитрий

№ 2274305354, 438 (+2)

Описание

Помещение находится в центре Санкт-Петербурга, на перекрестке Московского пр. и наб. реки Фонтанки, в 5-и минутах ходьбы от ст. метро «Садовая», «Сенная площадь», «Спасская».

аренда

1-й этаж

площадь: 142м2

состояние: евростандарт

все городские коммуникации

электроснабжение: 35кВт (возможно увеличение)

есть свечка-вытяжка!

высота потолков: 2.6м

1 вход

назначение: любое коммерческое использование

примечание: активный пешеходный и автомобильный трафик, высокая покупательская способность. Удачное расположение — помещение находится напротив Петербургского Государственного Университета Путей Сообщения (ЛИИЖТ). есть возможность установки летней террасы!

была кулинария «Мит Стар», в настоящий момент помещение свободно

Арендатору предоставляются арендные каникулы, заключается долгосрочный договор аренды.

Аналог №3

Коммерческое помещение у метро

Добавить в избранное

Добавить заметку

12 марта в 16:31

200 000 ₽

В месяц

2 000 ₽ в месяц за м², залог 200 000 ₽,
комиссия 100 000 ₽

8 958 602-56-04

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

АН "Магазин квартир"

Компания

На Авито с марта 2015

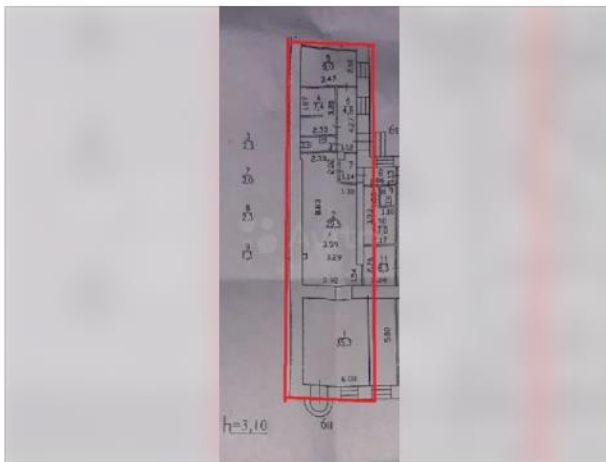
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Светлана Якубович

№ 2229876018, 948 (+3)



О помещении

Общая площадь: 100 м²

Этаж: 1

Расположение

Санкт-Петербург, Бронницкая ул., 13

• Технологический ин-т II, 200 м

• Технологический ин-т I, 200 м • Пушкинская, 800 м

Показать карту

Описание

Сдается коммерческое помещение в Адмиралтейском районе.

Общая площадь 100 м².

Помещение располагается на 1 этаже, отдельный вход с улицы и со двора, открытая планировка, 3 окна, все коммуникации.

Возможно разместить рекламу на фасаде здания. Возможное назначение: магазин, сфера услуг, мастерская и т.п.



Аналог №4

https://spb.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_648_kvm_sankt-peterburg_moskovskiy_pr-t_18_6866827723/

spb.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_648_kvm_sankt-peterburg_moskovskiy_pr-t_18_6866827723/

набилеты Я Яндекс

Сдается помещение свободного назначения, 64.8 м², Санкт-Петербург, московский пр-т, 18

149 000 ₽

цена за м²
2 299 ₽

г. Санкт-Петербург Адмиралтейский

московский пр-т 18

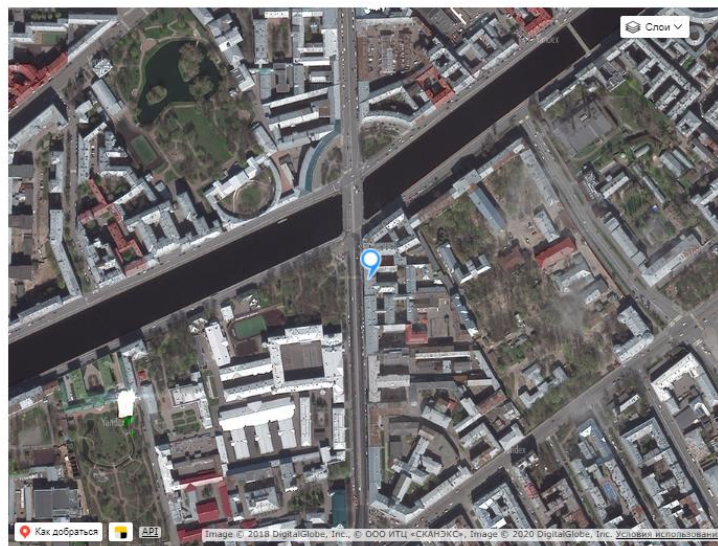
СГТИ, 257 м

Добавить в избран



10 ноября 2021 66 (+1 за сегодня) Обновлено вчера в 02:14

Пожаловаться Заметка Печать



Вадим Рязанов

+7 (958) 601-86-03

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru
Передавайте деньги только после просмотра объекта. Ознакомьтесь с остальными правилами, чтобы не попасться на уловки мошенников.



реклама

Субординированные ставки от ЦБ по истории ЦБАО Сбербанка. Гидеона Банк №481 от 11 августа 2019. Ставка 10% действует на срок от 1 до 3 лет.

spb.move.ru/objects/sdaetsya_1-komnatnaya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_648_kvm_sankt-peterburg_moskovskiy_pr-t_18_6866827723/

набилеты Я Яндекс

ПСН в аренду

Цена:	149 000 ₽ в месяц	Общая площадь:	64.8 м²
Цена за м²:	2 299 ₽	Дата публикации:	10 ноября 2021
Количество комнат:	1	Дата обновления:	вчера в 02:14
Этаж:	1	ID:	686-682-772-3
Тип объекта:	псн		

Описание

Сдается в аренду коммерческое помещение на Московском квартале 18.

Первая линия!!! Высокий пешеходный и автомобильный трафик!!!

В шаговой доступности 2 станции метро, пешеход, остановка общественного транспорта.

Технические характеристики:

- площадь 64,8 кв. м.
- высота потолков: первый уровень 2,79 м, второй уровень 2,43 м.
- мощность 15 кВт
- 1 мокрая точка
- витринное остекление, оснащено рольставнями
- вход с Московского проспекта
- все коммуникации

Помещение можно использовать под любые торговые цели или офис.

Арендные каникулы по договорённости.



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Документы оценщика





Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Белых Андрей Вячеславович

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0316

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ»



И.П. Зык



Ассоциация
Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г. в Едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков

8-800-511-25-78, 8 (495) 969-13-00, www.srosoyuz.ru, srosoyuz@srosoyuz.ru
101000, г. Москва, ул. Покровка, дом 33, помещ. 10

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации
оценщиков выдана по заявлению

Белых Андрея Вячеславовича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Белых Андрей Вячеславович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ»,
включен(а) в реестр оценщиков 17.07.2019 г. за регистрационным № 1347
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 6544271 от 05.12.2014 по направлению «MRICS», № 019102-2 от 17.05.2021 по направлению
«Оценка движимого имущества», № 019104-1 от 17.05.2021 по направлению «Оценка
недвижимости», № 019103-3 от 17.05.2021 по направлению «Оценка бизнеса»
(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием
направления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «15» февраля 2022г.

Дата составления выписки «15» февраля 2022г.

Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ»



Ли В.Г.

М.П.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019104-1

« 17 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Белых Андрею Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

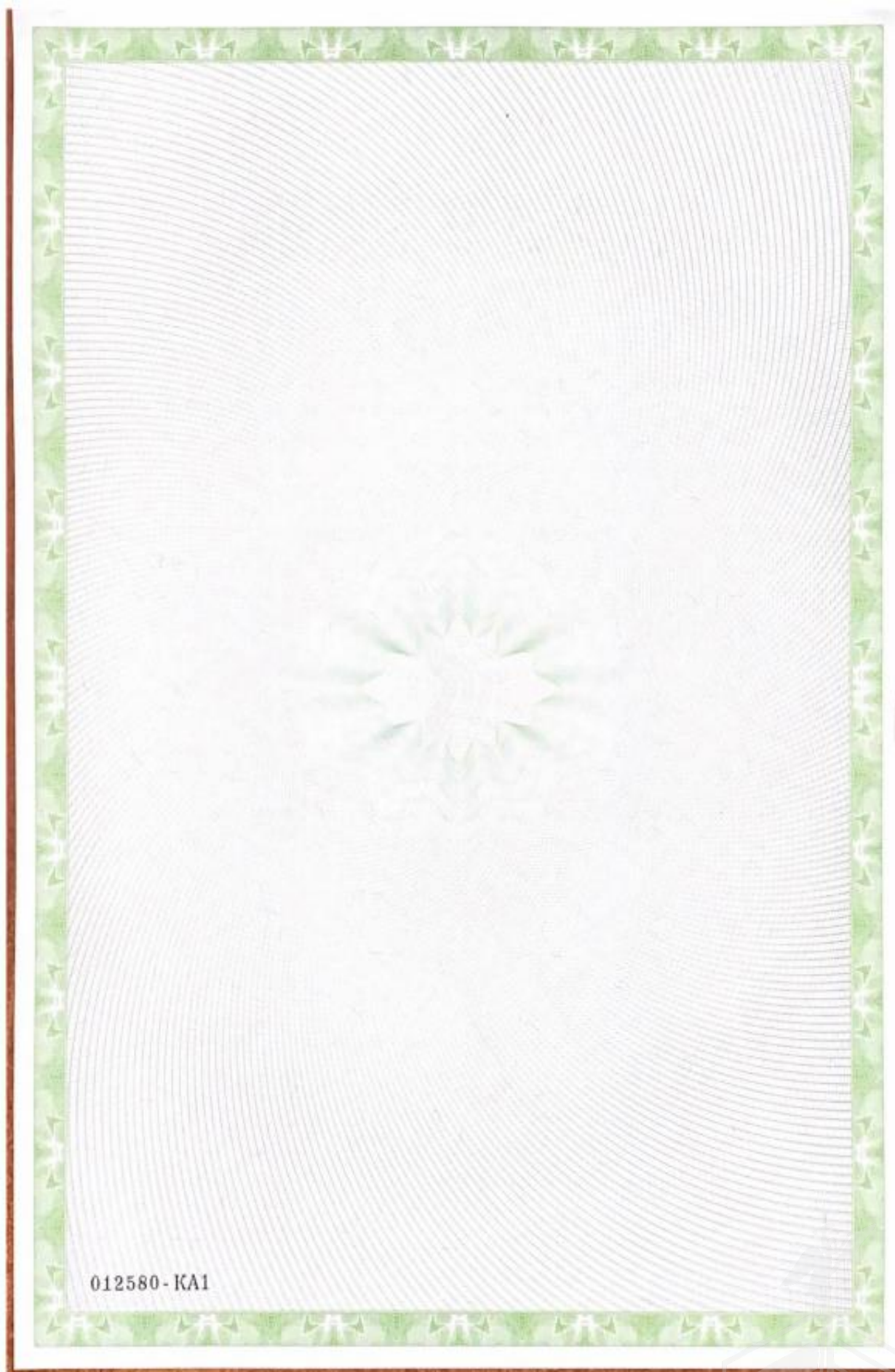
от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » мая 20 24 г.

80-420(034) - Москва 2020 г. - № 15 № 677



ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0780R/776/50034/21-1

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/50034/21-1 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Белых Андрей Вячеславович

Местонахождение: 193231, г. Санкт-Петербург, ул. Чудновского, д. 19, кв. 70.

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 коп. - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 коп.

Франшиза: по настоящему Договору не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «22» августа 2021 г. и действует до «21» августа 2022 г. включительно.

Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования.

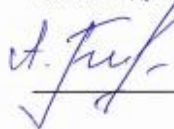
ПОДПИСИ СТОРОН:

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Лазовский А.С./

Страхователь:
Белых Андрей Вячеславович



/Белых А.В./

Место и дата выдачи полиса: г. Москва, «19» августа 2021 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО
ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0780R/776/50032/21-1**

Настоящий Полис выдан Страховщиком - АО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0780R/776/50032/21-1 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015, которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

Местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7 стр. А.
ИНН 7736577287.

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп.

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере: 1 500 000 000 (Один миллиард пятьсот миллионов) рублей 00 коп.

Франшиза: по настоящему Договору не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с «21» августа 2021 г. и действует до «20» августа 2022г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока действия договора страхования и/или не позднее 3-х (трех лет) с даты окончания настоящего Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»



/Лазовский А.С./

Страхователь:
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



/Данилов П.В./

Полис к Договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0780R/776/50032/21-1 от 19.08.2021 г.
Менеджер: Низов Вячеслав. Иск.: Ярошевич Олеся, тел. 54-36. 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б 8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.01.2022, поступившего на рассмотрение 26.01.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

26.01.2022г. № КУВИ-001/2022-10829200	
Кадастровый номер:	78:32:0001617:2296
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001617
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:1617:6:62:9
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 20, литера. А, пом. 4-Н
Площадь:	88.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	16966642.9
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001617:2008
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженеру:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.01.2022г. № КУВИ-001/2022-10829200			
Кадастровый номер:		78:32:0001617:2296	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Ваулина Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	
		Всего разделов: 3	
		Всего листов выписки: 4	
26.01.2022г. № КУВИ-001/2022-10829200			
Кадастровый номер:		78:32:0001617:2296	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78/030-78/080/005/2016-328/1 07.04.2016 10:24:57
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

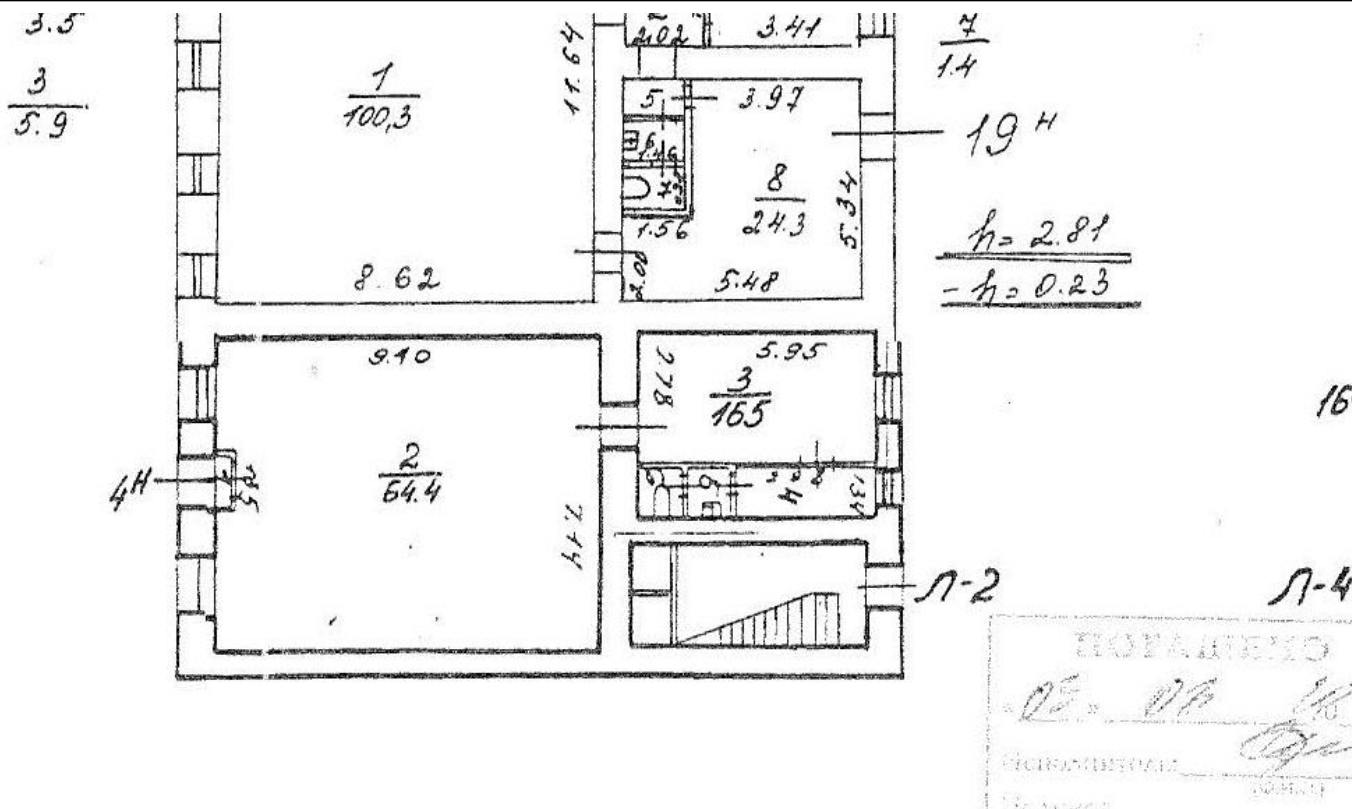
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
26.01.2022г. № КУВИ-001/2022-10829200			
Кадастровый номер: 78:32:0001617:2296		Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район Адмиралтейский

Номер дома 20

Улица

Корпус

Московский проспект

Литера

А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Московский проспект, дом 20

Тип здания:

- ☒ Капитальное
☐ Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

- ☐ здание ☐ часть здания
☐ сооружение ☐ часть сооружения
☒ помещение(я) ☐ часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:

4-Н

Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:

4-Н

Занимаемые этажи:

- ☒ 1-й этаж
☐ 2-й этаж (с лифтом)
☐ 2-й этаж (без лифта)
☐ Выше 2-го (с лифтом)
☐ Выше 2-го (без лифта)
☐ Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
☐ Подвал (с заглублением более 1.5 м)
☐ Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
☐ Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

Элементы благоустройства здания:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **::

- ☒ Электроснабжение ☒ Водоснабжение
☒ Отопление ☒ Канализация

☐ Технический этаж

Входы в помещение:

Количество:

Номера по ситуационному плану:

С улицы отдельных:

1

1

С улицы общих:

Со двора отдельных:

Со двора общих:

Через проходную:

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

88.7

Общая площадь помещения(й) (части(ей)),
сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):

88.7

4-Н

Коэффициент потребительских качеств ***:

Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в
аренду на занимаемом этаже,

с учетом коэффициента потребительских качеств *** (кв. м):

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

88.7

Примечание:

Справка изготовлена на основании Кадастрового паспорта №78/201/15-274974 от 23.10.2015.

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 88.7 кв.м

В 2012 году в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/не верно (не нужно зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

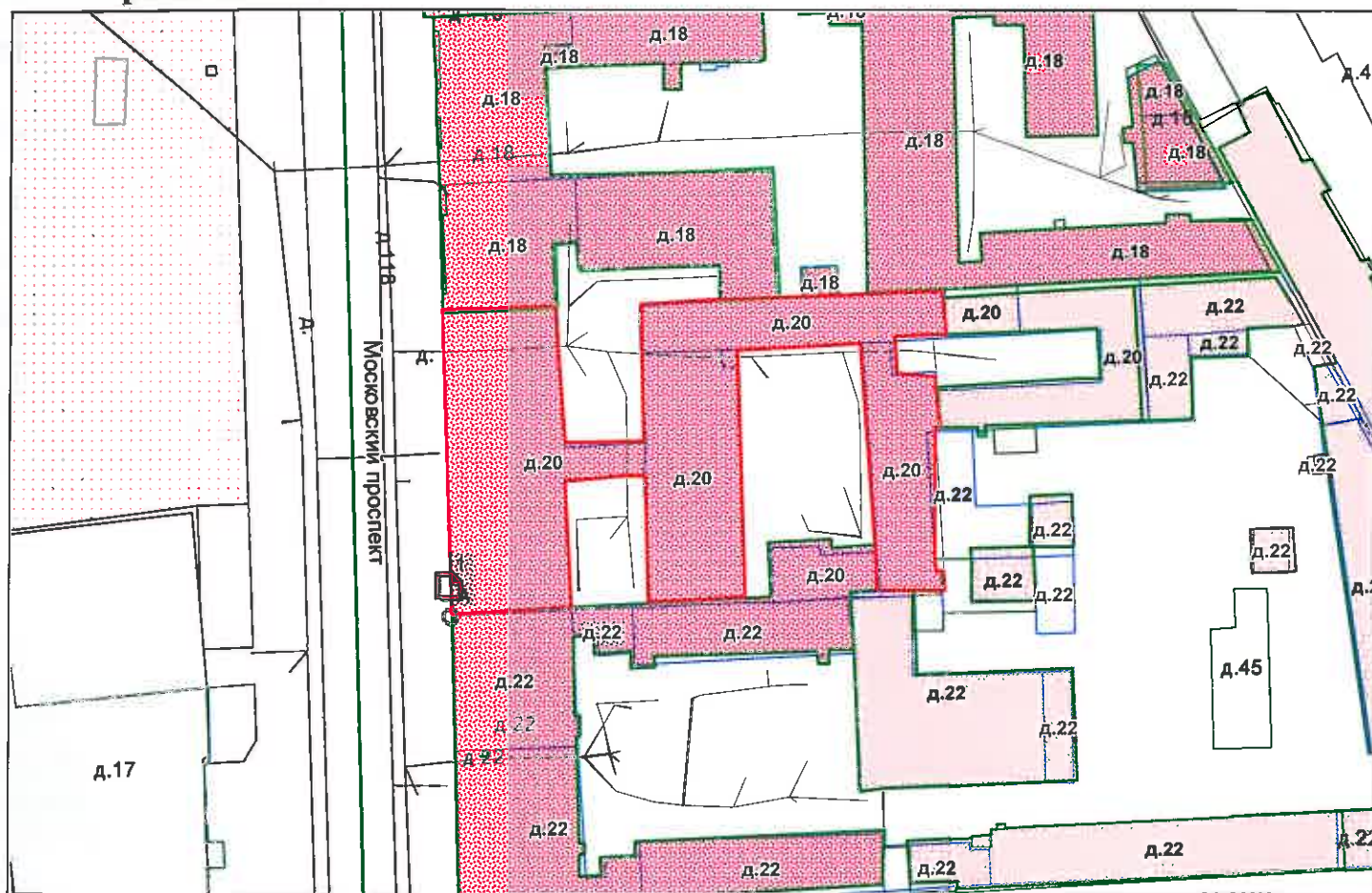
По состоянию на 03.10.2016 зафиксирована самовольная перепланировка. Акт приемки в эксплуатацию не предоставлен. Наружные границы объекта не изменены.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

** не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение

*** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

2. Схема расположения входов.



— границы строения

Дополнительные сведения о строении:

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	А	1	113861.08	92516.42	

Исполнитель: Филь С.И.

Начальник филиала ГУП «ГУИОН» -

ПИБ Центрального района:

Дата: 10 сентября 2020 года

Н.В.Крайнова

Район:

Адмиралтейский





Прошито и пронумеровано
листа (ов)

(подпись Начальника Филиала
ГУП "ГУИОН" ПИБ
Центрального района Н.В. Крайнова)





**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»**

площадь Конституции, д. 1, Санкт-Петербург, 196247

тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71

**А К Т
об осуществлении технологического присоединения**

№ 16-16750

от "30" 07 2016 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Исполняющего обязанности заместителя директора по реализации и развитию услуг филиала
Публичного акционерного общества энергетики и электрификации «Ленэнерго» «Кабельная сеть»

Калинина Вячеслава Андреевича,

(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

доверенности № 216-16 от 11.05.2016 г.,

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга,

(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

именуемая в дальнейшем заявителем с другой стороны, вместе именуемые сторонами, оформили и подписали
настоящий акт о нижеследующем.

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **3 (три) кВт**, с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств
субабонентов;

Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ объекта в совокупности с питающей, распределительной и
групповой сетями.**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, Московский пр-кт, д. 20, лит. А, пом. 4Н, площадь 88,7 кв.м.

Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (кВ·А/МВА)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и нежизненной автоматики
1	РУ-0,4 кВ ТП 5051 (через распределительную сеть дома)	ПС-542 (РП 5819 ТП 5051, ф.542-1307)	Контактные соединения коммутационных аппаратов РУ 0,4 кВ ТП 5051 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 20, лит. А по Московскому пр. (через распределительную сеть дома)	0,4/ 0,22	3	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

№ объекта	Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения			
		Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности
	Учет электроэнергии организован в соответствии с требованиями раздела X Основных положений функционирования розничных рынков, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 442 от 04.05.2012 г.											

Прочие сведения:

Технические условия ранее присоединенных энергопринимающих устройств к электрическим сетям согласно фактической схеме электроснабжения № 16-16750-КС-СТП

Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами. Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

Подписи сторон:

Сетевая организация:

ПАО «Ленэнерго»

Заявитель:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

ИО ЗАМЕСТИТЕЛЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ

Исполняющий обязанности заместителя директора Комитета имущественных отношений СПб по реализации и развитию услуг филиала Публичного акционерного общества энергетики и электрификации «Ленэнерго» «Кабельная сеть»

/Калинин В.А./

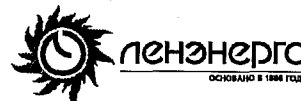


Дов. от 04.05.2016 № 46984/42

Шестакова С.Е.

Тел.493-94-47

№ 16-16750-ЦР



**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»**

площадь Конституции, д. 1, Санкт-Петербург, 196247

тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

**ранее присоединенных энергопринимающих устройств к электрическим
сетям согласно фактической схеме электроснабжения**

заявка № 16-16750-КС-СТП

от

2016г.

Заявитель: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

1. Наименование энергопринимающих устройств заявителя: ВРУ нежилого помещения в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями.
2. Наименование и местонахождение объекта энергопринимающих устройств заявителя: нежилое помещение; г. Санкт-Петербург, Московский пр-кт, д. 20, лит. А, пом. 4Н, площадь 88,7 кв.м.
3. Максимальная мощность, присоединенных энергопринимающих устройств заявителя составляет: 3 кВт.
4. Категория надежности: третья.

Электроприемники третьей категории: 3 кВт

5. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществлено технологическое присоединение: 0,4/0,22 кВ
6. Точка присоединения и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения к электрической сети: Контактные соединения коммутационных аппаратов РУ 0,4 кВ ТП 5051 и кабельных наконечников кабельной линии 0,4 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 20 лит. А по Московскому пр. (через распределительную сеть дома).
7. Источник питания: ПС-542, ф. 542-1307 (РП 5819, ТП 5051).
8. Требования к устройствам релейной защиты, регулированию реактивной мощности, противоаварийной и режимной автоматике, телемеханике, связи, изоляции и защите от перенапряжения, устройствам, обеспечивающим контроль величины максимальной мощности: **в соответствии с ПУЭ и другими нормативными документами.**

9. Требования к измерительному комплексу электрической энергии:

9.1. Требования к счетчикам электроэнергии:

Счетчики электроэнергии должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, соответствовать требованиям ГОСТ 52322-2005, ГОСТ 52323-2005 «Статические счетчики ватт-часов активной энергии переменного тока» и иметь:

- Класс точности 1,0 и выше.
(Постановление Правительства Российской Федерации № 442 от 4.05.2012 г.);
- Пломбы государственной поверки на вновь устанавливаемых трехфазных счетчиках с давностью не более 12 месяцев для однофазных не более 24 месяцев (ПУЭ 6 издание Глава 1.5.);
- Свидетельство об утверждении типа средств измерений, паспорт на прибор учета, действующее свидетельство о поверке.

9.2. Требования к измерительным трансформаторам тока

Трансформаторы тока при новом строительстве и реконструкции энергообъектов устанавливаются в каждую фазу. Трансформаторы должны соответствовать ГОСТ 7746-2001 и иметь:

- Свидетельство об утверждении типа средств измерений, действующие свидетельства о поверке.
- Класс точности измерительных обмоток 0,5S и выше.

Защиту от несанкционированного доступа выводов измерительных обмоток.

9.3. Требования к месту установки:

Приборы учета подлежат установке на границах балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) смежных субъектов розничного рынка (Постановление Правительства Российской Федерации № 442 от 4.05.2012 г.).

При невозможности установки на границах балансовой принадлежности приборы учета электроэнергии должны обеспечивать передачу информации в центр сбора и обработки данных ПАО «Ленэнерго» (ПК «Пирамида 2000»).

9.4. Требования к монтажу:

В соответствии с ПУЭ 6 и 7 издания, в том числе Глава 1.5., Глава 1.7., Раздел 3, Глава 7.1. Все вводные автоматы, рубильники, предохранители, клеммные и переходные колодки находящиеся до счетчиков, должны иметь техническую возможность для опломбирования. Все шины и механические соединения, находящиеся до измерительных трансформаторов тока, должны быть закрыты изоляционными панелями с возможностью их опломбирования.

9.5. Требования к сдаче приборов учета в эксплуатацию:

Разработать и согласовать проектную документацию на организацию учета электроэнергии в части метрологических характеристик прибора учета, в том числе его класса точности, типа, срока очередной поверки, места установки существующих приборов учета, предлагаемые места установки прибора учета, схемы подключения прибора учета и иных компонентов измерительных комплексов и систем учета электрической энергии при мощности объекта свыше 40 кВт или однолинейную схему электроснабжения – при мощности объекта до 40 кВт со Службой реализации услуг и учета электроэнергии филиала ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть».

После выполнения работ направить в филиал ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть» заявку на оформление Актов допуска прибора учета в эксплуатацию (Постановление Правительства Российской Федерации № 442 от 4.05.2012 г.).

При наличии в электроустановке нескольких узлов учета, данные которых подлежат передаче в ЦСОД ПАО «Ленэнерго», оборудование по учету электроэнергии, передаче данных и организация канала должны быть определены проектом.

Технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети Сетевой организации должно быть выполнено в соответствии с действующими правилами и нормами.

Настоящие технические условия составлены в двух экземплярах и приобретают законную силу с момента их подписания и регистрации в ПАО «Ленэнерго».

После оформления Акта допуска прибора учета в эксплуатацию обратиться в ПАО «Ленэнерго» для получения Акта об осуществлении технологического присоединения.





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

15 ноября 2021 года

Обследование начато в «15» час. «38» мин.
Обследование окончено в «15» час. «47» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 15 ноября 2021 года № 10146-по сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Марковым Д.С.;

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Тюляндиной И.В.
в присутствии:

проведено обследование здания, (части здания), помещения, (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 20, литера А, помещение 4-Н (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:32:0001617:2296.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0001K0645H0001.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 88.7 кв.м. Этаж: первый. Вход: отдельный вход с улицы. Элементы благоустройства: теплоснабжение, водоснабжение/водоотведение, электроснабжение.

Статус объекта культурного наследия: отсутствует.

Основание пользования (при наличии): отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Olympus Tough TG-5(№ 3401202)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: плана Объекта, приложенного к обращению Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 26.10.2021 № 04-07-19725/21-0-0.

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☒ Обеспечен

☐ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется

☒ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт

☐ Удовлетворительное

☐ Отличное

☐ Неудовлетворительное

☒ Нормальное

В

Вид использования Объекта: отсутствует.

Пользователь: отсутствует.

Перепланировка/переустройство:

- в ч.п.3 установлена перегородка с дверным проемом (фото 5);
- часть перегородки с дверным проемом между ч.п.3 и ч.п.4 отсутствует (фото 7);
- между ч.п.5 и ч.п.6 отсутствует перегородка с дверным проемом (фото 8);
- в ч.п.6 отсутствует раковина (фото 8)

Иные лица, использующие Объект: отсутствуют.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☒ электроснабжения

☒ водоснабжения/водоотведения

(указывается основание подключения (при наличии))**

(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения

☒ теплоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется

☒ не применяется

Дополнительная информация: доступ на Объект предоставлен представителем Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга».

Выявленные нарушения: несоответствие планировки Объекта документам технического и кадастрового учета.

Приложение:

☒ Фототаблица

☒ Копии документов технического учета

Иное: -

Ведущий специалист

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

/ Марков Д.С. /

(фамилия, имя, отчество)

Ведущий специалист

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

/ Тюляндина И.В. /

(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена***

(ФИО правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

*В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербурга»

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

***Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вход на Объект

Фото 2	
Описание:	Вид внутри Объекта

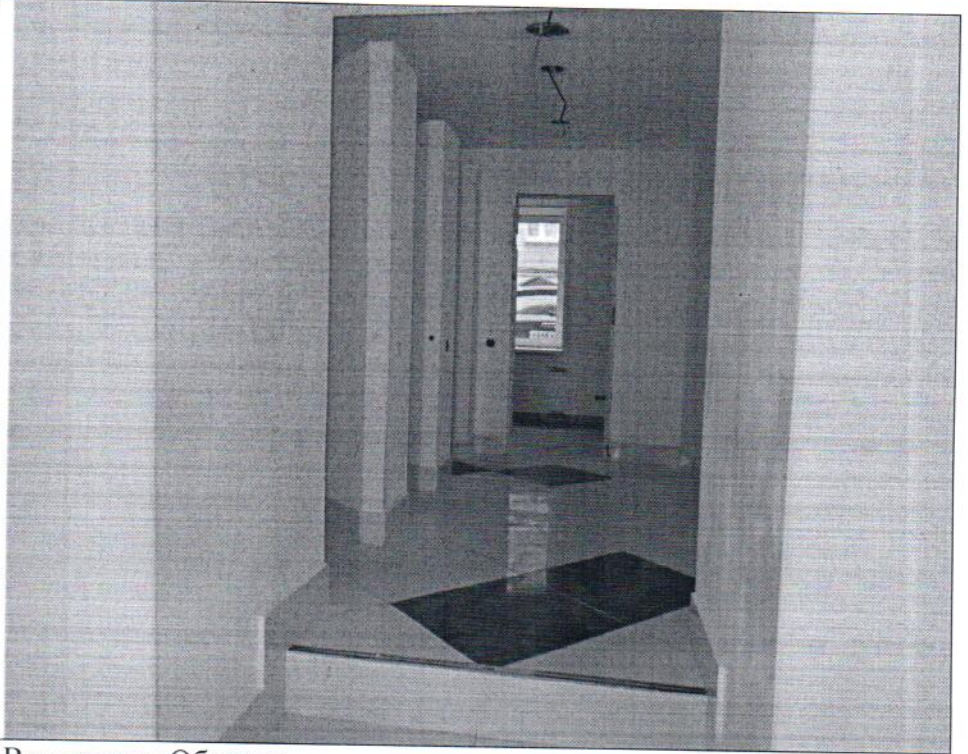
Ответственные за проведение обследования:




/ Марков Д.С. /

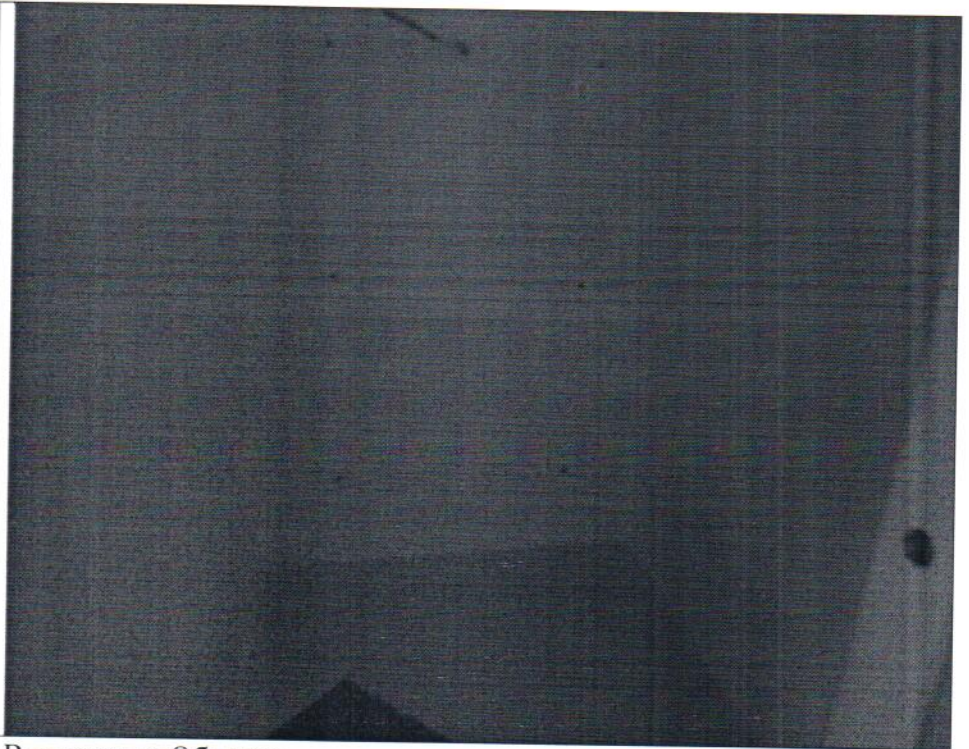
/ Тюляндина И.В. /

Фото 3



Описание: Вид внутри Объекта

Фото 4



Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:




/ Марков Д.С. /

/ Тюляндина И.В. /

Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта (в ч.п.3 установлена перегородка с дверным проемом)

Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:




/ Марков Д.С. /

/ Тюляндина И.В. /

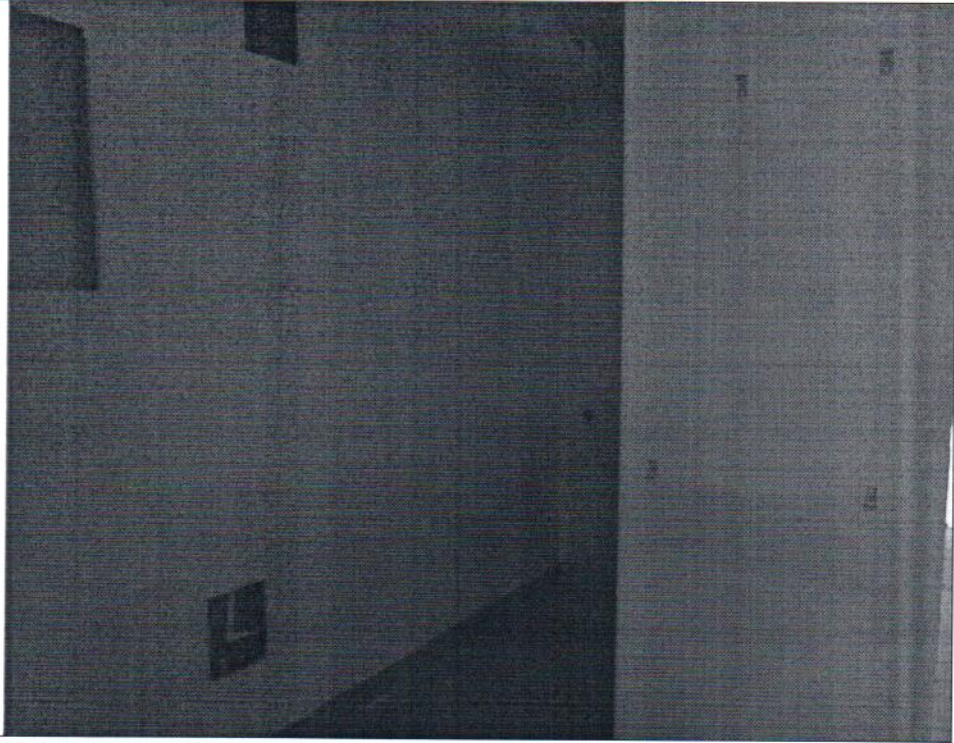
Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта (часть перегородки с дверным проемом между ч.п.3 и ч.п.4 отсутствует)

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта (между ч.п.5 и ч.п.6 отсутствует перегородка с дверным проемом, в ч.п.6 отсутствует раковина)

Ответственные за проведение обследования:



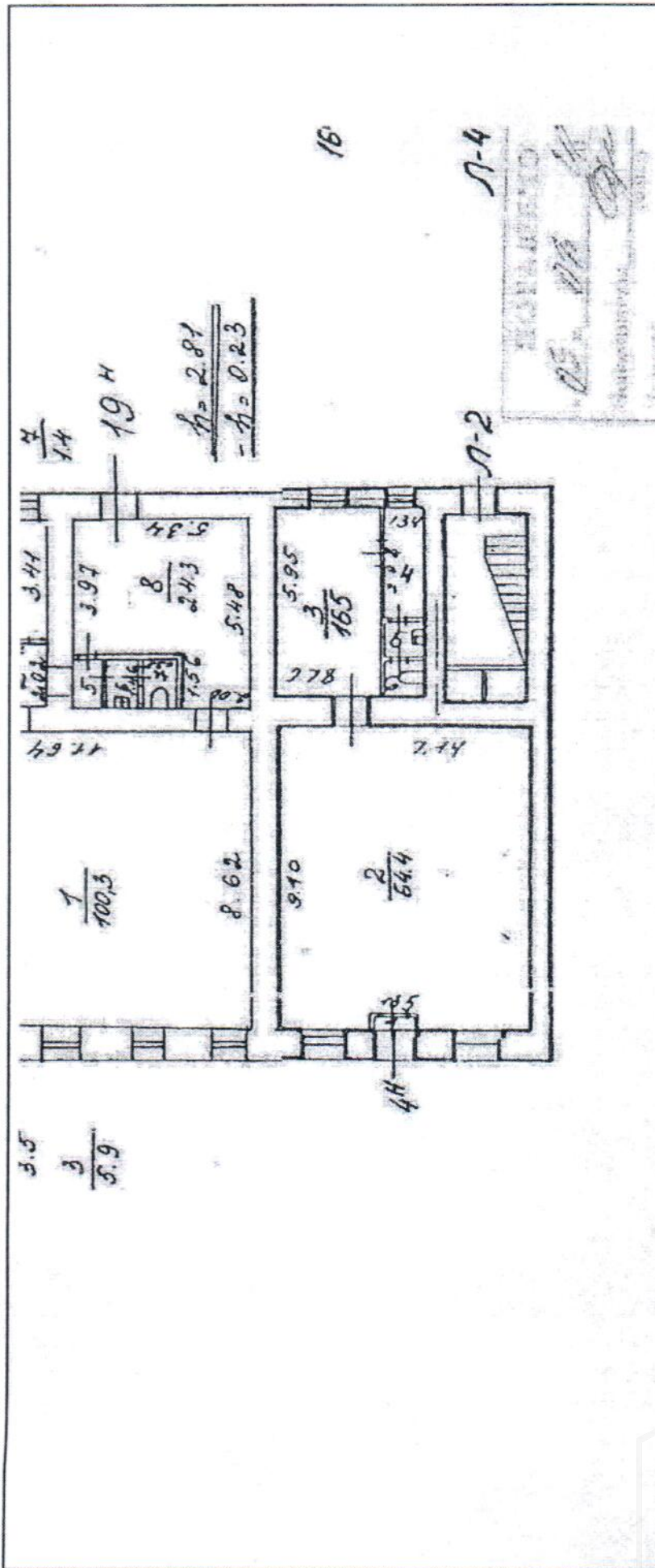

/ Марков Д.С. /

/ Тюляндина И.В. /

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
26 апреля 2021г.			
Кадастровый номер: 78:32:0001617:2296			
Номер этажа (этажей): 1			



Масштаб 1	
полное наименование должности	подпись
Ватопкина И.В.	М.П.

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вход на Объект
Фото 2	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Марков Д.С. /

_____ / Тюляндина И.В. /

Фото 3	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 4	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Марков Д.С. /

_____ / Тюляндина И.В. /

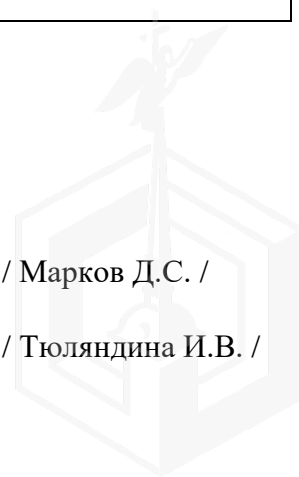


Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта (в ч.п.3 установлена перегородка с дверным проемом)

Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Марков Д.С. /

_____ / Тюляндина И.В. /

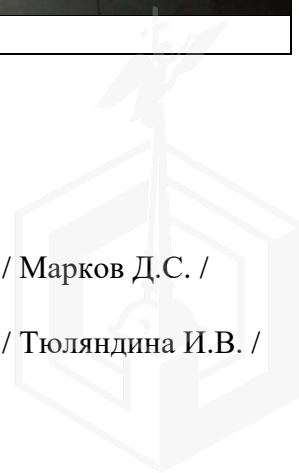


Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта (часть перегородки с дверным проемом между ч.п.3 и ч.п.4 отсутствует)

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта (между ч.п.5 и ч.п.6 отсутствует перегородка с дверным проемом, в ч.п.6 отсутствует раковина)

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Марков Д.С. /

_____ / Тюляндина И.В. /



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ
И КУЛЬТУРЫ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
"ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ"
(СПб ГКУ ЦИОООН)

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191011
тел. (812) 417-2232
<http://ciooon.kgiop.gov.spb.ru>

Заместителю директора
ИСПБ СПб ГКУ
"Имущество Санкт-Петербурга"

Очкивской О.С.

№07-7139/21-0-1 от 03.09.2021

№ 07-7139/21-0-0 от 03.09.2021

На № 04-07-15857/21-0-0 от 03.09.2021

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **198013, г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 20, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах -построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

Начальник отдела информации об объектах
культурного наследия и режимах зон охраны

Е.В. Коробкова

Сырцова Е.П.
(812)417-43-46

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 4CD8BD0079AC20A1454259ACBD5E6B12
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 20.11.2020 по 20.11.2021

25. 03. 2021



МЧС РОССИИ

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ
ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(Главное управление МЧС России
по г. Санкт-Петербургу)**

наб. р. Мойки, 85, Санкт-Петербург, 190000
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

22.03.2021 № ИП-130-638

На № 04-21-2510/21-0-0 от 12.02.2021

О предоставлении учетных данных

Начальнику Управления приватизации
и арендных отношений
СПб ГКУ "Имущество
Санкт-Петербурга"

О.А. Ворохобиной

ул. Новгородская, д. 20, лит. А, пом. 2-Н
Санкт-Петербург, 191124

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-16502/21-0-0
от 26.03.2021



На Ваш запрос сообщаем, что по учетным данным Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, Коломенская ул., д. 8, лит. А, пом. 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н (1, 2, 3, 4 этаж);

Санкт-Петербург, ул. Красного Текстильщика, д. 9-11, лит. А, пом. 5-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, г. Красное Село, Гвардейская ул., д. 19, к. 1, лит. А, пом. 1-Н;

Санкт-Петербург, Литейный пр., д. 51, лит. А, пом. 35-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, ул. Константина Заслонова, д. 40, лит. А, пом. 2-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, Большой Казачий пер., д. 9, лит. А, пом. 2-Н;

Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 166, лит. Б;

Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 51, лит. Б, пом. 6-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 65-67, лит. А, пом. 3-Н;

Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 108, лит. А, пом. 20-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская ул., д. 27, лит. А, пом. 4-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, ул. Куйбышева, д. 23, лит. А, пом. 1-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, Басков пер., д. 13-15, лит. А, пом. 16-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 24, лит. Е, пом. 2-Н;

Санкт-Петербург, г. Павловск, ул. Конюшенная, д. 2, лит. А, пом. 2-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, Сенная пл., д. 13, лит. А, пом. 29-Н (ч.п. 4, 5);

Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 37, лит. Л;

Санкт-Петербург, г. Петергоф, бульвар Разведчика, д. 14, к. 6, лит. А, пом. 4-Н (2 этаж);

Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 34, лит. А, пом. 2-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, ул. Глинки, д. 3-5-7, лит. А, пом. 12-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, ул. Конная, д. 12, лит. А, пом. 2-Н, 5-Н;
Санкт-Петербург, Загородный пр., д. 22, лит. А, пом. 3-Н;
Санкт-Петербург, пр. Народного Ополчения, д. 115, лит. А, пом. 17-Н
(ч.п. 12, 13) (2 этаж);
Санкт-Петербург, ул. Чехова, д. 11-13, лит. Б, пом. 65-Н;
Санкт-Петербург, г. Пушкин, Пушкинская ул., д. 45, лит. А, пом. 1-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, Московский пр., д. 20, лит. А, пом. 4-Н;
Санкт-Петербург, г. Кронштадт, пр. Ленина, д. 41/6, лит. А, пом. 2-Н (1 этаж)
не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Для получения заключения о наличии/отсутствии защитных сооружений гражданской обороны по адресу: Санкт-Петербург, Синопская наб., д. 24а, лит. А необходимо представить в адрес Главного управления ситуационный план объекта недвижимости.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения)

Е.В. Цыганов

