

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 03.06.2024

№ 05-25-23669/24-00

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, проспект Обуховской Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н.

Район Санкт-Петербурга: Невский

Кадастровый номер: 78:12:0007124:2041

Этаж: 1

Общая площадь помещения: 286.7 кв.м

Входы: 2 отдельных с улицы, 2 отдельных со двора

Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация

Целевое назначение: нежилое

2. АО «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 2 517 000 (два миллиона пятьсот семнадцать 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 расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(12)02).

6. Информация о наличии (отсутствии) перепланировок/переустройства Объекта, не согласованных в установленном порядке: отсутствует.

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: сведения о надлежащем присоединении Объекта к электросетям отсутствуют.

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 30A938D147CAB513E536F99D7AA574DC
Владелец Федоров Кирилл Валентинович
Действителен с 15.06.2023 по 07.09.2024

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район Улица
 Номер дома Корпус Литера

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Железнодорожный проспект, дом б/н

Тип здания:

☒ Капитальное
☐ Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:

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

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:

С улицы отдельных:	2	2,3
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	2	4,5
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):

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 286.7 кв.м

В 2012 году (с учетом последующих корректировок, при наличии) 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/~~неверно~~ (ненужное зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики и типы входов в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН от 22.09.2023

№ КУВИ-001/2023-216388968. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 18.07.2023.

* 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
			Х, м	У, м	
1	В	2	120896.93	88593.12	
2	В	3	120894.59	88601.25	
3	С	4	120879.29	88587.09	
4	С	5	120879.65	88586.07	

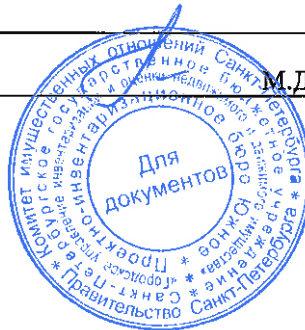
Исполнитель:

Начальник ПИБ Южное департамента
кадастровой деятельности:

Дата: 29 сентября 2023 года

Суслова О.Б.

М.Д.Ботева Район: Невский



Всего пронумеровано и
пронумеровано 2 листа (ов)
Начальник ПИБ Южное
департамент кадастровой деятельности

М.Д. Ботева

(Подпись)



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" 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 31.01.2024, поступившего на рассмотрение 31.01.2024, 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
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

31.01.2024г. № КУВИ-001/2024-31490207	
Кадастровый номер:	78:12:0007124:2041
Номер кадастрового квартала:	78:12:0007124
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:7124:0:5:2; Кадастровый номер 78:7124:0:5:2
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Обуховской Обороны, д. 145, литера. А, пом. 2-Н
Площадь:	286.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	24208377.45
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:12:0007124:2003
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

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
31.01.2024г. № КУВИ-001/2024-31490207	
Кадастровый номер:	78:12:0007124:2041
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 17.10.2008 Агапова Юлия Сергеевна, СНИЛС 11369091249, договор на выполнение кадастровых работ от 20.07.2023 № б/н, дата завершения кадастровых работ: 24.07.2023
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	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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
31.01.2024г. № КУВИ-001/2024-31490207				
Кадастровый номер:		78:12:0007124:2041		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 813930.1 02.12.1999 00:00:00	
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 возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют		
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют		
11	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		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108

Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности

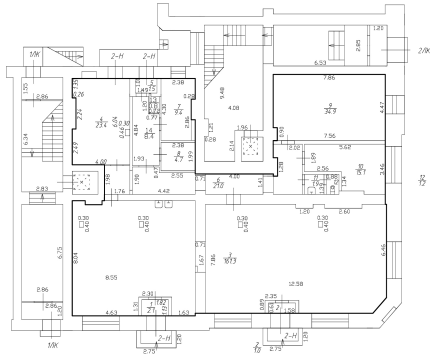
инициалы, фамилия

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
31.01.2024г. № КУВИ-001/2024-31490207			
Кадастровый номер: 78:12:0007124:2041		Номер этажа (этажей): 1	

План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа

Фрагмент плана 1 этажа, 1/К, 2/К
h=3,80



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

	часть границы существующего помещения
	стена с окном и дверью
	арка в стене
	Лестница

Масштаб 1:200

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 00BV056B7401CB38D2B3576ACDC8425108		
	Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ		
	Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		



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

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

«31» октября 2023 года

Обследование начато в «14» ч. «30» мин.
Обследование окончено в «14» ч. «35» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «26» октября 2023 г. № 7971 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга Управления контроля использования имущества центральных районов Санкт-Петербурга: главным специалистом отдела контроля имущества Бондаренко Д.Б.; главным специалистом отдела контроля имущества Пановой Ю.П.

в присутствии: _____.

проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н (далее – Объект).**

Кадастровый номер Объекта: 78:12:0007124:2041.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0014K0256H0001.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 286,7 кв.м. Этаж: 1. Вход: 2 отдельных с улицы, 2 отдельных со двора. Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Статус объекта культурного наследия: отсутствует.

Основание пользования (при наличии): отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация.

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: план из выписки ЕГРН, предоставленный Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Имущество Санкт-Петербурга» письмом от 16.10.2023 № 04-07-21165/23-0-0 (вх. № 01-16-7118/21-3-0 от 17.10.2023) (далее – План).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☒ Обеспечен

☐ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется

☒ Не используется

		В		Д		
--	--	---	--	---	--	--

Состояние Объекта*:

- ☐ Евростандарт
☐ Отличное
☐ Нормальное

- ☒ Удовлетворительное
☐ Неудовлетворительное

Вид использования Объекта: не используется.

Пользователь: отсутствует.

Перепланировка/переустройство: в ч.п. 12 Объекта демонтировано сантехническое оборудование (унитаз) (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: в отношении Объекта зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга от 02.12.1999 № 813930.1.

Доступ на Объект обеспечен представителем СПб ГКУ «Жилищное агентство Невского района Санкт-Петербурга». Объект захламлен.

Выявленные нарушения: переустройство, ненадлежащее санитарное состояние Объекта.

Приложение:

☒ Фототаблица

☒ Копии документов технического учета

Иное: сведения из базы данных КИО ИТС «Реестр», ИТС «Аренда».

Главный специалист

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

Бондаренко Д.Б.

(фамилия, имя отчество)

Главный специалист

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

Панова Ю.П.

(фамилия, имя, отчество)

(должность лица, присутствующего при проведении обследования)

(подпись)

(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.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект).

ОТОТ АБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Адресный ориентир
Фото № 2	
Описание:	Вход в Объект

Главный специалист _____

Бондаренко Д.Б.

Главный специалист _____

Панова Ю.П.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект).



Описание: Вид внутри Объекта



Описание: Вид внутри Объекта

Главный специалист _____

Бондаренко Д.Б.

Главный специалист _____

Панова Ю.П.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект).

Фото № 5



Описание: Вид внутри Объекта

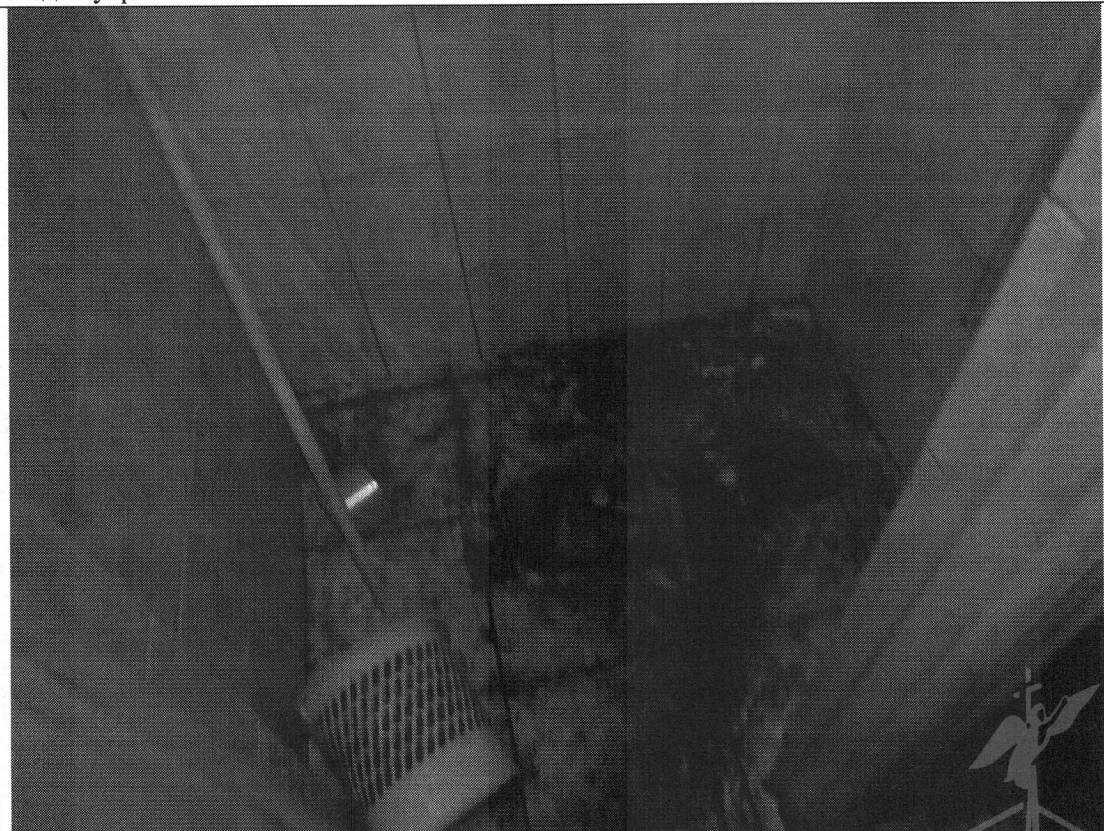
Фото № 6



Описание: Вид внутри Объекта

Главный специалист _____ Бондаренко Д.Б.

Главный специалист _____ Панова Ю.П.

Фото № 7	
Описание:	Вид внутри Объекта
Фото № 8	
Описание:	в ч.п. 12 Объекта демонтировано сантехническое оборудование (унитаз)

Главный специалист _____

Бондаренко Д.Б.

Главный специалист _____

Панова Ю.П.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект).



Описание:	Вид внутри Объекта
-----------	--------------------



Описание:	Вид внутри Объекта
-----------	--------------------

Главный специалист _____

Бондаренко Д.Б.

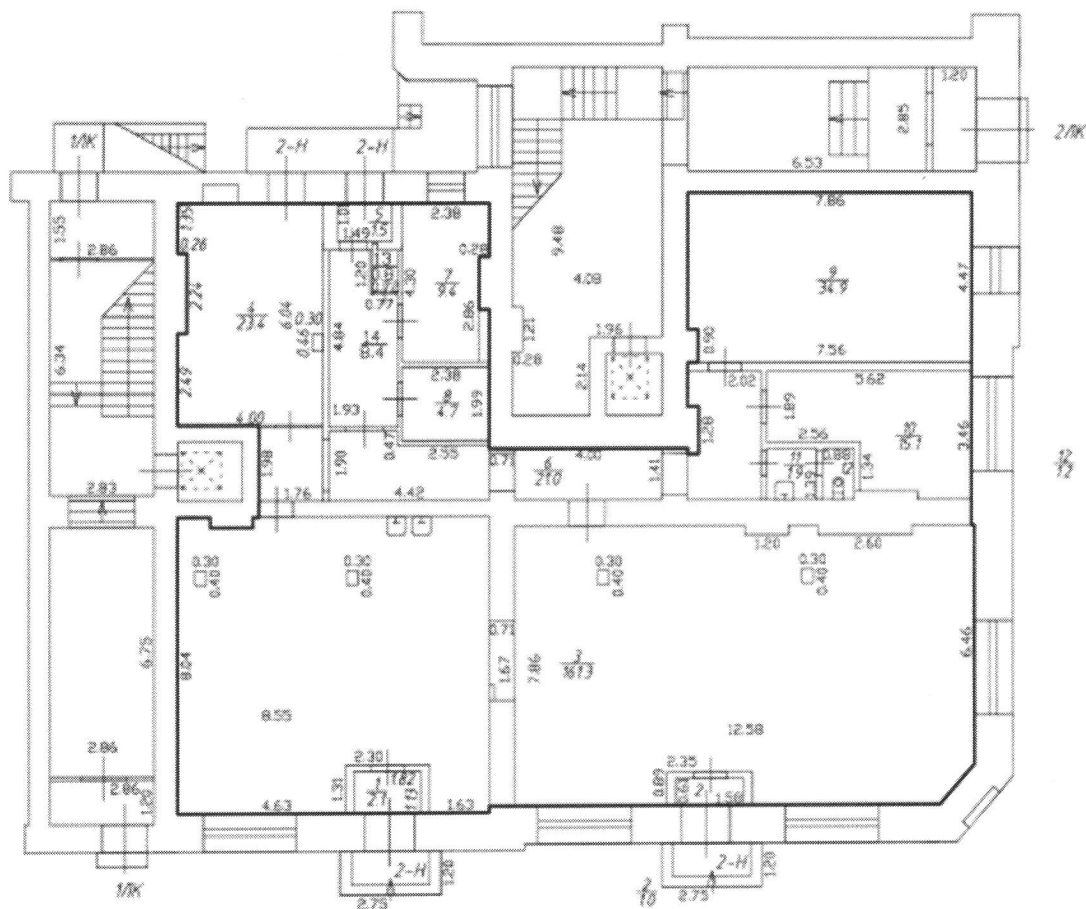
Главный специалист _____

Панова Ю.П.

План здания, сооружения, план этажа, фрагмент плана здания, сооружения, этажа

Фрагмент плана 1 этажа, 1ЛК, 2ЛК

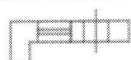
h=3.80



Масштаб 1:200

Условные обозначения:

— часть границы существующего помещения



стена с окном и дверью



Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект).

ОТОТБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Адресный ориентир
Фото № 2	
Описание:	Вход в Объект

Главный специалист _____

Бондаренко Д.Б.

Главный специалист _____

Панова Ю.П.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект).

Фото № 3



Описание: Вид внутри Объекта

Фото № 4



Описание: Вид внутри Объекта

Главный специалист _____

Бондаренко Д.Б.

Главный специалист _____

Панова Ю.П.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект).

Фото № 5



Описание: Вид внутри Объекта

Фото № 6



Описание: Вид внутри Объекта

Главный специалист _____ Бондаренко Д.Б.

Главный специалист _____ Панова Ю.П.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект).

Фото № 7



Описание: Вид внутри Объекта

Фото № 8



Описание: в ч.п. 12 Объекта демонтировано сантехническое оборудование (унитаз)

Главный специалист _____ Бондаренко Д.Б.

Главный специалист _____ Панова Ю.П.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект).

Фото № 9



Описание: Вид внутри Объекта

Фото № 10



Описание: Вид внутри Объекта

Главный специалист _____

Бондаренко Д.Б.

Главный специалист _____

Панова Ю.П.



РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

05.04.2022

ЭСКЛ/16-01/4646

№

На №

от

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
197227, г. Санкт-Петербург,
вн. тер. г. муниципальный округ Озеро Долгое,
ул. Гаккелевская, д. 21, литера А
тел. 8 (800) 220-0-220
e-mail: office@lenenergo.ru
www.rosseti-lenenergo.ru
КПП 997650001; ОКТМО 40325000
ИНН 7803002209; ОГРН 1027809170300

Начальнику Управления
приватизации и арендных
отношений

СПБ ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»
О.А. Ворохобиной

vavlina@commim.spb.ru

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

Уважаемая Ольга Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение от 23.03.2022 вх. № ЛЭ/01-02/6311 по вопросу составления акта об осуществлении технологического присоединения в отношении ранее присоединенных энергопринимающих устройств (далее – ЭПУ) объекта «нежилое помещение», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Обуховской Обороны, д. 145, литера. А, пом. 2-Н (далее – Объект), ПАО «Россети Ленэнерго» зарегистрирована заявка на 25.03.2022 № 22-020756.

В соответствии с п. 57-63 Правил технологического присоединения ЭПУ потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861, заявитель вправе обратиться в сетевую организацию с заявлением о переоформлении, восстановлении документов о технологическом присоединении.

Информирую Вас о том, что сотрудниками филиала ПАО «Россети Ленэнерго» «Кабельная сеть» 31.03.2022 был произведен осмотр ЭПУ Объекта, в результате которого был составлен Акт осмотра электроустановки № 22-020756 от 31.03.2022 (далее – Акт). Согласно Акту, в отношении Объекта осуществлено технологическое присоединение к электрическим сетям жилого

дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Обуховской Обороны, д. 145, литера. А.

Таким образом, в силу вышеприведенного нормативного положения обязанность по оформлению и выдаче в отношении ЭПУ Объекта документов о технологическом присоединении лежит на балансодержателе электрических сетей, через которые технологически присоединены ЭПУ Объекта.

Порядок, сроки оформления и выдачи таких документов установлены в разделе VIII Правил технологического присоединения ЭПУ потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 (далее – Правила ТП).

Форма акта об осуществлении технологического присоединения, в соответствии с которой должен быть переоформлен акт в отношении ЭПУ Объекта, представлена в Приложении № 1 к вышеуказанным Правилам ТП.

Учитывая изложенное, в целях получения документов о технологическом присоединении в отношении ЭПУ Объекта Вам необходимо обратиться к балансодержателю электрических сетей, через которые технологически присоединены ЭПУ Объекта.

Приложение: копия Акта на 2 листах в 1 экземпляре

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности

А.П. Омельченко

Исп. Маркушина А.А.
Тел.: 8-800-220-0-220
Вх. № ЛЭ/01-02/6311
Вх. № 22-020756

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 226-21 от 01.10.2021





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>

Исполняющему обязанности заместителя
директора
СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Федюшовой Е.Ю.

№01-43-23172/23-0-1 от 25.09.2023

№ 01-43-23172/23-0-0 от 22.09.2023

На № 04-07-19445/23-0-0 от 22.09.2023

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 145, 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 (участок ЗРЗ(12)02).

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 16.04.2023) "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

Петрова А.А.
(812) 417-43-46

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00CDFC792B66C41EB232883D93E72D081D
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 11.10.2022 по 04.01.2024

Е.В. Коробкова



28.03.2023

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)**

ул. Большая Морская, д. 40, лит. А
г. Санкт-Петербург, 190031
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34

24.03.2023 № ИВ-130-3086

На № 04-21-3184/23-0-0 от 28.02.2023

О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

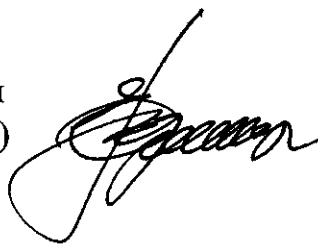
Очкивской О.С.

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

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 145, лит. А, пом. 2-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

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

 Е.В. Цыганов

Петроченков Сергей Владимирович
(812) 247-09-95

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-14883/23-0-0
от 28.03.2023





КЛИРИНГ[®]
группа компаний

КЛИРИНГ

ОТЧЕТ № 121/24ГА-н

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ
АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 2-Н
ПЛОЩАДЬЮ 286,7 КВ.М С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ
78:12:0007124:2041, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ:
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ОБУХОВСКОЙ ОБОРОНЫ ПР., Д. 145,
ЛИТЕРА А

ЗАКАЗЧИК
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ИСПОЛНИТЕЛЬ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КЛИРИНГ»
(ООО «КЛИРИНГ»)

ДАТА ОЦЕНКИ
19.02.2024

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА
04.03.2024

194017, Россия,
Санкт-Петербург,
Костромской пр., д. 10,
пом. 19Н,
т. (812) 740-77-30;
факс (812) 740-77-31;
e-mail: mail@kliring.ru

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ





Содержание

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	5
1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА.....	8
3.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА. НОМЕР ОТЧЕТА	8
3.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	8
4. ЦЕЛИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ВИД И ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ	9
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	11
6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
6.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
6.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	12
6.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ В СЕТИ INTERNET	12
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	13
8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ).....	14
9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
9.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....	15
9.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	15
10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА.....	18
10.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
10.2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СЕРВИТУТАХ, СТАТУСЕ ОБЪЕКТА, ПРАВАХ ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	18
10.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	18
10.3.1. КАРТА-СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	18
10.3.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	19
10.3.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	21
10.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
10.4.1. СВЕДЕНИЯ О РОДИТЕЛЬСКОМ ОБЪЕКТЕ	22
10.4.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
10.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	24
11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	29
11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	29
11.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации по итогам 2023 г.	30
11.1.2. Основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период 2024 и на плановый период 2025 и 2026 годов.....	31
11.1.3. Социально-экономические показатели развития г. Санкт-Петербург по итогам 2023 года.....	32
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	33
11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	34
11.3.1. АНАЛИЗ РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ Санкт-Петербурга по итогам 2023 года.....	34
11.3.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ	36
11.3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ТОВАРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Санкт-Петербурга	37
11.3.4. АНАЛИЗ РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Санкт-Петербурга	40
11.3.5. АНАЛИЗ РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ Санкт-Петербурга.....	43
11.3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта ..	48
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	49
12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ.....	49
12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	52
13.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	52
13.1.1. Сравнительный подход	52
13.1.2. Доходный подход	53
13.1.3. Затратный подход	56
13.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	57
13.2.1. Сравнительный подход	57
13.2.2. Доходный подход	58
13.2.3. Затратный подход	59
13.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	60
13.3.1. Сравнительный подход	60
13.3.2. Доходный подход.....	61
13.3.3. Затратный подход	62
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	63
14.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ	63
14.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК	64
14.3. ОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	65
14.4. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ	66

14.5.	КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ	69
14.6.	КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ	70
14.7.	ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	72
15.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	75
16.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	76
16.1.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	76
16.2.	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	77
16.2.1.	СТРАХОВОЙ ПОЛИС ООО «КЛИРИНГ»	77
16.2.2.	СТРАХОВОЙ ПОЛИС ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.	77
16.2.3.	ДОКУМЕНТЫ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.	78
16.2.4.	СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «СПО» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.....	79
16.2.5.	КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ ПО НАПРАВЛЕНИЮ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.....	79
16.3.	КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	80
16.4.	ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	86
16.4.1.	ВЫПИСКА ИЗ ЕГРН	86
16.4.2.	СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	88
16.4.3.	ПИСЬМО СПБ ГКУ ЦИОООКН.....	89
16.4.4.	АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ	90
16.4.5.	ПИСЬМО ГУ МЧС РФ ПО СПБ.....	97
16.4.6.	АКТ О ТЕХНОЛОГИЧЕСКОМ ПРИСОЕДИНЕНИИ. ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ	98



ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, подписавший отчет, данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно их профессиональным знаниям:

- изложенные в данном Отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном Отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного Отчета; а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет об оценке составлен в полном соответствии со следующими нормативно-правовыми документами:
 - Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (с изменениями и дополнениями);
 - Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 № 200:
 - ✓ «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемых в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
 - ✓ «Виды стоимости (ФСО II)»;
 - ✓ «Процесс оценки (ФСО III)»;
 - ✓ «Задание на оценку (ФСО IV)»;
 - ✓ «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
 - ✓ «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
 - Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611,
 - Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки»;
- Оценщик не имеет предвзятого личного мнения о состоянии и стоимости имущества, являющегося предметом данного Отчета;
- никто, кроме подписавших данный Отчет, не оказывал существенной профессиональной помощи;
- рыночная стоимость признается действительной на дату оценки.



**Рыночная величина годовой арендной платы
за нежилое помещение 2-Н площадью 286,7 кв.м
с кадастровым номером 78:12:0007124:2041, расположенное по адресу:
Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., д. 145, литера А,
по состоянию на 19.02.2024 составляет¹:
2 517 000 руб., без учета НДС,
и
3 020 400 руб., с учетом НДС.**

Оценщик

Генеральный директор ООО «КЛИРИНГ»

Григорьев А.В.
Шмаков Е.А.



¹ Согласно Заданию на оценку, рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов; границы возможного интервала стоимости объекта оценки приводить не требуется

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
Государственный контракт № 23000799 от 22.12.2023, заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и Обществом с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ» (ООО «КЛИРИНГ»), и Задание на оценку № 4	
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки)	Нежилое помещение 2-Н площадью 286,7 кв.м с кадастровым номером 78:12:0007124:2041, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., д. 145, литера А
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
Фактические права	Государственная собственность Санкт-Петербурга
Оцениваемые права	Право владения и пользования (право аренды)
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	При проведении оценки принимается, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы. Подробное описание приведено в разделе 9.2 Отчета
ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ	
Дата осмотра Объекта оценки	19.02.2024
Дата оценки	19.02.2024
Номер и дата составления Отчета	№ 121/24ГА-н от 04.03.2024
Цель оценки	Определение рыночной величины годовой арендной платы за объект 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»
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предпосылки стоимости	- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) из числа физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих 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, или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства; - предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки; - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - предполагаемое использование объекта – в соответствии с функциональным назначением; - характер сделки – добровольная
Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете
Ограничения оценки	Не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке представляется на бумажном носителе, копии отчета предоставляются на электронном носителе, а также в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью

Прочие условия	- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется;	
	- рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Значение, с учетом НДС, руб. / кв. м / мес.	Вес (при согласовании)
Сравнительный подход	878,00	100%
Доходный подход	Не применяется	0%
Затратный подход	Не применяется	0%
Согласованное значение арендной ставки, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/мес. (расчетная величина)		878,00
Арендная ставка, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг, руб./кв.м в мес. (расчетная величина)		731,67
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная величина годовой арендной платы за Нежилое помещение 2-Н площадью 286,7 кв.м с кадастровым номером 78:12:0007124:2041, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., д. 145, литера А:		
руб. / год, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов		2 517 000
руб. / год, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов		3 020 400
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Процесс оценки проходил в период с 19.02.2024 по 04.03.2024.		
Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Таким образом, в данном случае использование результатов оценки Заказчиком рекомендуется к применению до 03.09.2024 включительно, согласно цели оценки		

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт № 23000799 от 22.12.2023, заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и Обществом с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ» (ООО «КЛИРИНГ»), и Задание на оценку № 4.

Задание на оценку представлено в Приложении к Отчету.

3. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

3.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА. НОМЕР ОТЧЕТА

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 19.02.2024.

Дата составления отчета: 04.03.2024.

Номер отчета: № 121/24ГА-н.

3.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Процесс оценки проходил в период с 19.02.2024 по 04.03.2024.

Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Таким образом, в данном случае использование результатов оценки Заказчиком рекомендуется к применению до 03.09.2024 включительно, согласно цели оценки.

4. ЦЕЛИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ВИД И ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ

Согласно Заданию на оценку:

- **Цель оценки:** Определение рыночной величины годовой арендной платы за объект 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».
- **Вид стоимости:** рыночная стоимость.
- **Предпосылки стоимости:**
 - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) из числа физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих 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, или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;
 - предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
 - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
 - предполагаемое использование объекта – в соответствии с функциональным назначением;
 - характер сделки – добровольная.

Иные предпосылки стоимости в соответствии с ФСО II «Виды стоимости»:

- Предполагается использование объекта оценки для целей сделки с ним.
- Участники предполагаемой сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники).
- Предполагаемое использование объекта: рыночная величина арендной платы определяется в предпосылке о сдаче в аренду Объекта оценки в текущем состоянии и назначении.
- Характер сделки: подразумевается добровольная сделка в типичных условиях.

В соответствии с положениями ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), под **рыночной стоимостью** объекта 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.

В настоящем отчете определяется величина рыночной арендной платы за пользование объектом недвижимого имущества. Российское законодательство не содержит развернутого определения рыночной арендной платы. Краткое ее определение дано в п. 9 ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую

объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях).

Согласно Международным стандартам оценки МСО 2011, раздел «Определения МСО»: Рыночная арендная плата (Market rent) – расчетная денежная сумма, за которую имущество было бы сдано в аренду на дату оценки в коммерческой сделке между заинтересованным арендодателем и заинтересованным арендатором после надлежащего маркетинга, в которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Очевидно, что подходы, применяемые при определении величины рыночной арендной платы, во многом основываются на тех же принципах, что и при определении рыночной стоимости. Поэтому определение понятия «рыночная арендная плата» может быть дано по аналогии с принятым в РФ определением понятия «рыночная стоимость»:

Таким образом, рыночная арендная плата за пользование объектом оценки - наиболее вероятная расчетная денежная сумма, за которую данный объект оценки может быть передан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана сдавать в аренду объект оценки, а другая сторона не обязана принимать в аренду;
- 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;
- арендная плата представляет собой разумное вознаграждение за пользование объектом оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- арендная плата за пользование объектом оценки выражена в денежной форме.

Согласно ст. 209 части 1 Гражданского кодекса РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом». Таким образом, права пользования и владения являются составными частями права собственности.

Пользование² – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их назначением. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи, объекта право на их использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем.

Владение³ – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

Согласно ст. 606 части 2 Гражданского кодекса РФ, «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование». Таким образом, права пользования и владения могут быть переданы по договору аренды за плату.

Резюмируя изложенное выше, целью оценки является определение рыночной величины арендной платы за объект оценки с целью реализации имущественных прав пользования или владения и пользования (аренды) на условиях договора аренды (пользования) объектом недвижимого имущества.

² Райзберг Б.А., Лозовский Л.Ш., Стародубцева Е.Б. "Современный экономический словарь" (ИНФРА-М, 2006)

³ Там же

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки	
Полное наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Место нахождения	191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н
ОГРН, дата присвоения	1027809244561 от 28.06.1991
Реквизиты	ИНН 7832000076 / КПП 784201001 УФК по Санкт-Петербургу (Комитет финансов Санкт-Петербурга) Лиц/сч.02722001250, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, лиц/счет 0270000) Банк получателя: СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ/УФК по г.Санкт-Петербургу г. Санкт-Петербург БИК 014030106 Р/с 03221643400000007200 К/с 40102810945370000005
Оценщик, работающий на основании трудового договора	
Ф.И.О.	Григорьев Алексей Викторович
Местонахождение оценщика	Находился по фактическому местонахождению юридического лица, с которым заключен трудовой договор
Членство в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО»), реестровый № 0672 от 24.05.2018
Место нахождение СРО	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101
Получение профессиональных знаний	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 044969 от 04.07.2007, выдан Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом
Страхование профессиональной ответственности	Страховой полис обязательного страхования профессиональной ответственности оценщиков при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50112/23, выданный АО «АльфаСтрахование», сроком действия с 27.11.2023 по 26.11.2024, страховая сумма – 300 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Сведения о Квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» № 019786-1 от 31.05.2021, выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр», сроком действия до 31.05.2024
Номер контактного телефона	(812) 740-77-30
Почтовый адрес	194017 Санкт-Петербург, Костромской пр., д.10А, пом 19Н
Адрес электронной почты оценщика	mail@kliring.ru
Сведения о независимости оценщика	В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ: 1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика, не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2. В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. 3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»
Сокращенное наименование	ООО «КЛИРИНГ»
Место нахождения	194017, Санкт-Петербург, Костромской пр., д. 10, пом. 19Н
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1027808010295, дата присвоения 26.12.2002
Страхование профессиональной ответственности	АО «АльфаСтрахование», полис страхования ответственности юридического лица № 7811R/776/5000030/23, выданный ООО «КЛИРИНГ», сроком действия страхования с 24.04.2023 по 23.04.2024, страховая сумма составляет 50 000 000 руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	В соответствии со ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ, ООО «КЛИРИНГ» не имеет имущественного интереса в объекте оценки, и не является аффилированным лицом заказчика
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
В рамках настоящей работы иные организации и специалисты, кроме указанных в разделе 5, не привлекались	

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

6.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку № 4 к контракту № 23000799 от 22.12.2023.
2. Выписка из ЕГРН.
3. Справка для расчета арендной платы.
4. Письмо СПб ГКУ ЦИОООКН.
5. Письмо ГУ МЧС РФ по СПб.
6. Акт обследования ОНФ.
7. Акт о технологическом присоединении. Технические условия.

В соответствии с п. 13 раздела IV «Работа с информацией» ФСО III «Процесс оценки», заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- 1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- 2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

Копии документов, предоставленных Заказчиком, подписанных уполномоченным на то лицом и заверенных в установленном порядке, приведены в Приложении к Отчету.

6.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

1. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, Д. Фридман, Н. Ордуэй, Дело, 1997.
2. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Учебное пособие / Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994.
3. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.

6.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ В СЕТИ INTERNET

1. Социально-экономические данные (<http://www.economy.gov.ru>).
2. Официальный сайт Центрального банка Российской Федерации (<http://www.cbr.ru>).
3. Официальный сайт Администрации Санкт-Петербурга (<https://www.gov.spb.ru/gov/>).
4. Электронные базы (www.avito.ru, <http://realty.dmir.ru>, spb.cian.ru, www.rosrealty.ru, www.rent.ru, www.restate.ru и др.).

Анализируя доступную информацию, необходимую для проведения оценки, по критериям достаточности и достоверности, Оценщик отмечает, что вся существенная для проведения оценки информация, включая данные об Объекте оценки, а также рыночные и общеэкономические данные получены из заслуживающих доверия источников, не противоречат профессиональному опыту оценщика и, следовательно, могут считаться достоверными.

Доступная Оценщику существенная для проведения оценки информация удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности в условиях текущего состояния развития и информационной открытости отечественного рынка недвижимости.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В соответствии со статьей 20 закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Стандарты оценочной деятельности подразделяются на Федеральные стандарты оценки и Стандарты и правила оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки.

Настоящая оценка проведена и отчет по ней составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральных стандартов оценки, утвержденных на дату составления отчета об оценке, в том числе:

- Федеральные стандарты оценки, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200:
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемых в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611,

Указанные Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки. Общие стандарты оценки определяют общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке. Специальные стандарты оценки определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки.

Согласно п. 1 раздела I «Общие положения» Федерального стандарта оценки № 7, данный федеральный стандарт определяет требования к проведению оценки недвижимости. Согласно п. 4 раздела II «Объекты оценки» Федерального стандарта оценки № 7, для целей этого федерального стандарта объектами оценки могут выступать объекты недвижимости. Таким образом, при определении рыночной арендной платы за объекты недвижимости необходимо использовать данный стандарт оценки.

Оценщик, подписавший настоящий отчет, является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (СРО Ассоциация оценщиков «СПО») и руководствуется Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «СПО», в части, не противоречащей указанным Федеральным стандартам оценки.

Оценщик в своей работе полностью соблюдал требования названных стандартов.

При проведении настоящей оценки Оценщик опирался, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)

В соответствии с п. 1 раздела I «Основные этапы процесса оценки» ФСО I «Процесс оценки», процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки.

9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 4 раздела II «Допущения оценки в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки» ФСО I «Процесс оценки»:

- В процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.
- Допущения, указанные в пункте 4 данного федерального стандарта оценки, подразделяются на две категории:
 - ✓ допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное;
 - ✓ допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).

Специальное допущение должно быть реализуемо с учетом применяемых предпосылок стоимости и цели оценки и соответствовать им.

Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.

- Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.

В соответствии с п. 4 раздела II «Ограничения оценки» ФСО I «Процесс оценки»:

- В процессе оценки могут быть выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, например, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки. Ограничения могут оказывать существенное влияние на результат оценки.
- Ограничения, а также связанные с ними допущения должны быть согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке.
- Оценка не может проводиться, если с учетом ограничений оценки оценщик не может сформировать достаточные исходные данные и допущения в соответствии с целью

оценки или если объем исследований недостаточен для получения достоверного результата оценки.

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом особенностей данных, которыми располагает Оценщик, в составе процедуры настоящей оценки выделены следующие допущения и ограничительные условия, использовавшиеся при проведении оценки (включая особые допущения):

9.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты.
Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости. Все подобные материалы в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление об объекте.
4. Предполагается, что физические характеристики объекта и его использование соответствуют федеральным и местным законам и нормативам.
5. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
6. Оценщик вправе использовать при оценке объекта любые методики расчета, не противоречащие принципам рыночной оценки.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

9.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Согласно Заданию на оценку, адрес Объекта оценки:
Санкт-Петербург, Обуховской Обороны, д. 145, литера А;
Согласно выписке из ЕГРН, адрес Объекта оценки:
Санкт-Петербург, пр-кт. Обуховской Обороны, д. 145, литера. А, пом. 2-Н.
В рамках настоящего Отчета, адрес Объекта оценки принимается:
Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., д. 145, литера А, помещение 2 –Н;
что в содержательной части не противоречит предоставленным документам и Заданию на оценку.
2. Документы, определяющие качественные и количественные характеристики объекта оценки, представлены заказчиком в виде копий и приведены в Приложении к отчету. Оценщик исходит из предположения, что указанные копии документов соответствуют их оригиналам.

3. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки отсутствуют. Отсутствие данной информации на процесс оценки и результат оценки не влияет.
4. Согласно п. 1 Задания на оценку, Объектом оценки является нежилое помещение и доля в праве на земельный участок, относящийся к помещению.
В соответствии со ст. 652 части второй ГК РФ по договору аренды здания или сооружения арендатору одновременно с передачей прав владения и пользования такой недвижимостью передаются права на земельный участок, который занят такой недвижимостью и необходим для ее использования. Таким образом, итоговая величина рыночной арендной платы за Объект оценки учитывает право аренды на нежилое помещение и на ту часть земельного участка, которая относится к Объекту оценки и необходима для его использования.
5. В соответствии с п. 4 Задания на оценку, оценка проводится в ценах на дату осмотра. Осмотр Объекта оценки произведен 19.02.2024. Таким образом, дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 19.02.2024.
6. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Юридическая экспертиза чистоты прав на оцениваемый объект не проводилась.
Согласно Заданию на оценку, при проведении оценки принимается, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.
Таким образом, настоящая оценка проводится в предположении, что имущественные права на Объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.
7. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной арендной платы носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
8. На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.
Мнение Оценщика относительно рыночной арендной платы действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной арендной платы, находятся вне рамок данной оценки.
9. Согласно п. 3 Задания на оценку, рыночная величина годовой арендной платы за объект определяется 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».
В соответствии со ст. 3 Закона Санкт-Петербурга от 03.09.1997 №149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» «размер ставки арендной платы за объекты нежилого фонда (далее –

размер ставки арендной платы), выраженный в валюте Российской Федерации (рублях) и рассчитанный в соответствии с методикой, подлежит ежегодной корректировке на индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, устанавливаемый с учетом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга. Индексы ежегодного изменения размера ставок арендной платы на соответствующий год утверждаются Правительством Санкт-Петербурга каждые три года в установленном порядке». Данный пункт типичен для среднесрочных или долгосрочных договоров на рынке аренды встроенных нежилых помещений и не противоречит п. 3 ст. 614 Гражданского Кодекса Российской Федерации «если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества».

Таким образом, в рамках данного отчета, арендная плата рассчитывалась на предстоящий год исходя из условий, что возможен пересмотр арендной платы не чаще чем раз в год. В случае пересмотра новое значение арендной платы определяется с учетом изменений рынка коммерческой недвижимости.

10. Согласно п. 7 раздела III ФСО № 7, в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

В результате визуального осмотра Объекта оценки источники экологических загрязнений на территории Объекта оценки выявлены не были. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения территории Объекта оценки.

11. Согласно п. 14 ФСО I, результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

В соответствии с п. 30 раздела VIII «Согласование результатов оценки» ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с требованием п. 15 Задания на оценку, границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется.

Таким образом, Оценщик в рамках настоящего Отчета не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться арендная плата за Объект.

Более частные допущения, принятые при проведении оценки, приведены в рамках расчетов рыночной арендной платы Объекта оценки.



10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА

10.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение 2-Н площадью 286,7 кв.м с кадастровым номером 78:12:0007124:2041, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Обуховской Оборона пр., д. 145, литера А.

10.2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СЕРВИТУТАХ, СТАТУСЕ ОБЪЕКТА, ПРАВАХ ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Согласно п. 2 Задания на оценку:

Имущественные права на объект оценки: Государственная собственность Санкт-Петербурга.

Согласно п. 7 Задания на оценку:

Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта, ограничения (обременения) этих прав: право владения и пользования (право аренды).

При проведении оценки принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.

Согласно предоставленному письму СПб ГКУ ЦИОООКН:

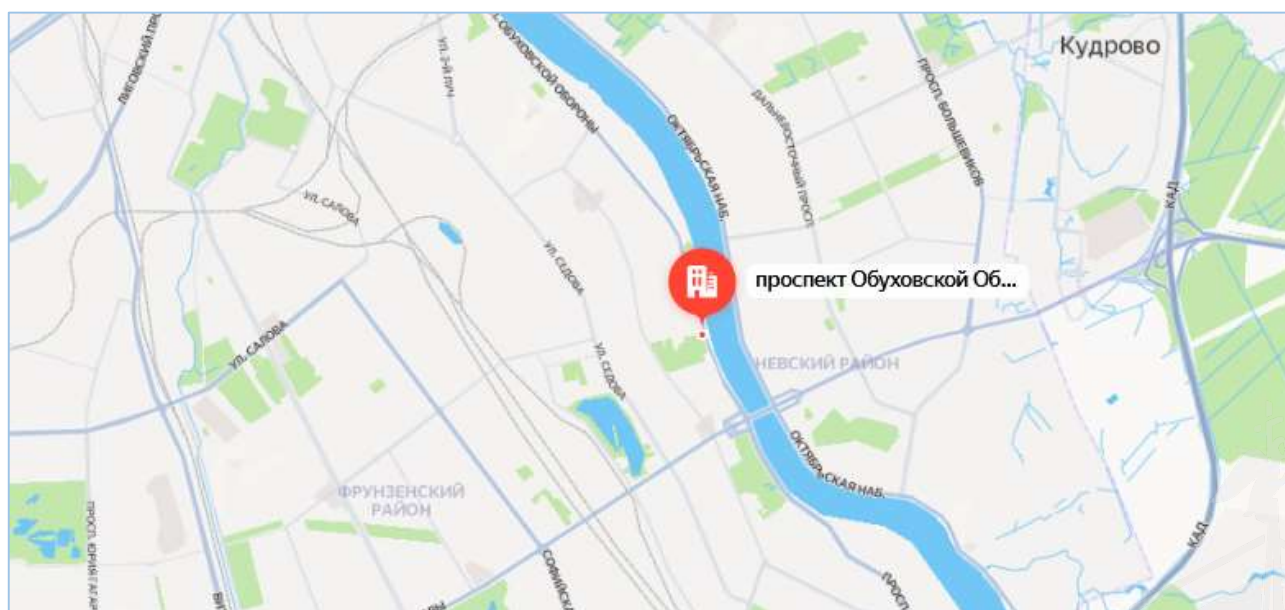
Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 145, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(12)02).

Согласно требованиям Задания на оценку, при проведении оценки принимается, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.

10.3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.3.1. КАРТА-СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА



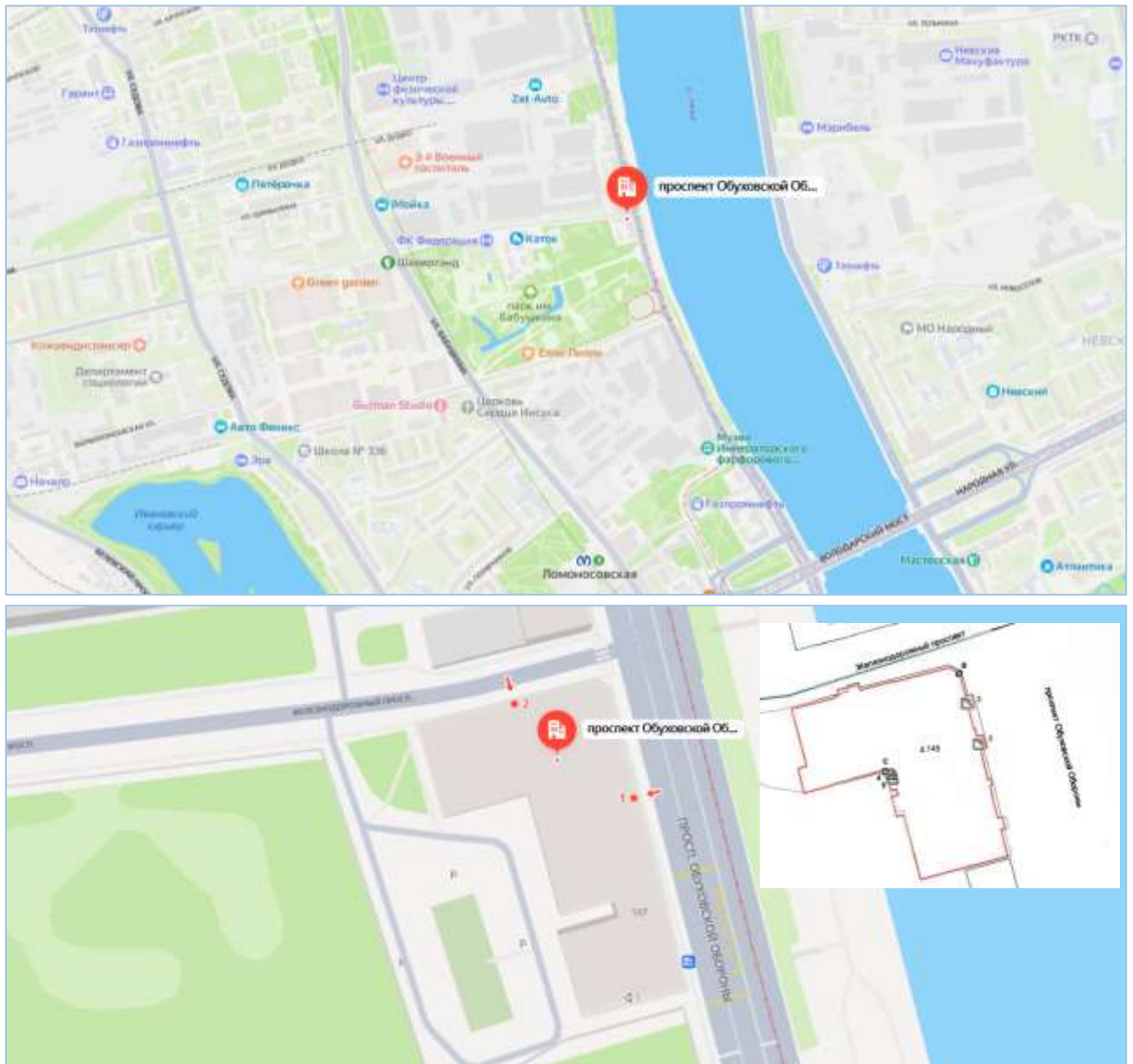
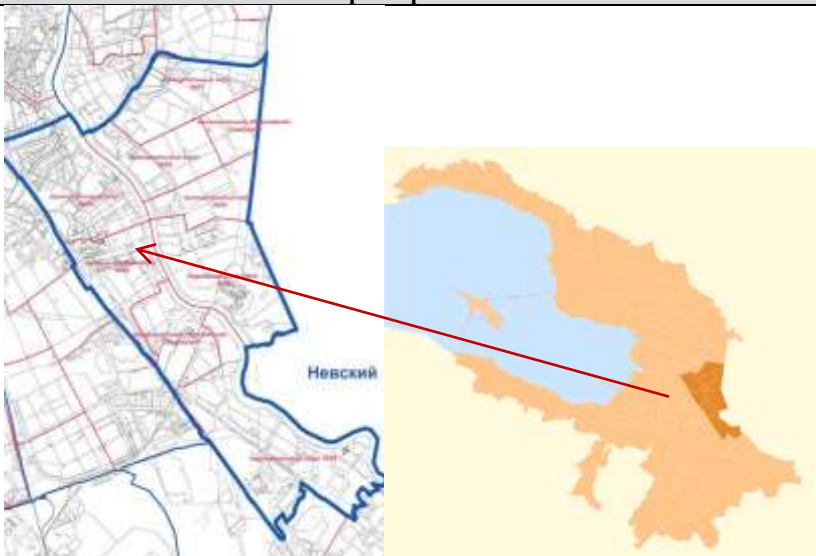


Рис. 1. Местоположение родительского объекта

10.3.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В связи с тем, что стоимость объекта недвижимости напрямую зависит от его местоположения и региона, в котором он расположен, ниже Оценщик приводит не только описание локального местоположения Объекта оценки, но и описание Невского административного района города Санкт-Петербурга, в административных границах которого расположен Объект оценки.

Невский район

Наименование	Характеристика
Расположение на карте	
Общее описание	Невский район – административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен на юго-востоке города и является единственным районом, расположенным на двух берегах Невы.
Год основания	1917 год
Площадь, кв. км	61,79 км ²
Население, чел.	547 896 чел.
Границы	Границы Невского района проходят с Красногвардейским, Фрунзенским, Центральным, Всеволожским районом Ленобласти, а также с Колпинским районом.
Территориальное деление	Муниципальный округ Невская застава Муниципальный округ Ивановский Муниципальный округ Обуховский Муниципальный округ Рыбацкое Муниципальный округ Народный Муниципальный округ № 54 Муниципальный округ Невский Муниципальный округ Оккервиль Муниципальный округ Правобережный
Станции метро	Елизаровская, Ломоносовская, Пролетарская, Обухово, Рыбацкое, Проспект Большевиков, Улица Дыбенко
Транспортная инфраструктура	В Невском районе расположено 5 железнодорожных станций, таких как «Навалочная», «Фарфоровский пост», «Сортировочная», «Обухово», «Рыбацкое». Крупные трассы: набережные по обоим сторонам реки Невы – Октябрьская набережная и проспект Обуховской Обороны, а также улицы Ивановская и Народная. Транспортное сообщение через Неву обеспечивают 3 моста: неразводной Большой Обуховский (Вантовый), Володарский, Финляндский железнодорожный.
Жилой фонд	Жилой фонд района можно разделить на три микрорайона: Улицы, примыкающие к ст.м. «пр. Большевиков» – микрорайон (1). Наиболее престижная часть из новостроек района частично застроена и сформировалась почти полностью Улицы, примыкающие к ст.м. «ул. Дыбенко» – микрорайон (2). Престижность (и цены) ниже чем у микрорайона (1). Причины достаточно просты: более старый жилой фонд, дальше от центра, хуже транспортное сообщение, наличие рынка. И действительно, за исключением неких крупных пятен новых домов (например: четная сторона пр. Большевиков от ст. м. ул. Дыбенко), микрорайон застроен, в основном, старыми блочными домами Между улицей Новоселов, проспектом Большевиков и Октябрьской набережной – микрорайон (3). Жилой фонд не менее, чем на 30 % представлен «хрущевками». Неважное транспортное сообщение. Несмотря на то, что микрорайон ориентируется не только на ст.м. «ул. Дыбенко», но и на станцию другой линии – «Ломоносовскую», добираться до них довольно далеко. Близость для части микрорайона станции Ломоносовская довольно призрачна – надо переехать Володарский мост, а на нем часты транспортные «пробки». Особенно неудобно добираться до метро с дальней части Октябрьской набережной и пр. Большевиков.
Социальная инфраструктура	В Невском районе насчитывается более 50 средних общеобразовательных школ, а также учреждений среднего профессионального образования, из которых можно выделить Невский машиностроительный техникум, Пожарно-спасательный колледж, некоторые подразделения Военной академии имени Макарова и Университета путей сообщения. Из учреждений высшего профессионального образования в Невском районе находится одно из зданий Санкт-Петербургского государственного университета телекоммуникаций

Наименование	Характеристика
	им. профессора Бонч-Бруевича, Юридическая академия и Санкт-Петербургский государственный университет сервиса и экономики.
Коммерческая инфраструктура	В районе осуществляется множество инноваторских программ по реконструированию промзон, созданию технопарков, перехватывающих парковок, по уплотнению уже существующей застройки. Дело в том, что территории Невского района использованы практически на 80%, что делает необходимым искать альтернативные методы развития. Так уже создается проект жилого квартала между Дыбенко, Товарищеским проспектом, улицей Подвойского и проспектом Большевиков. Рядом со станцией метро «Улица Дыбенко» тоже разрабатывается оригинальный план застройки более чем 30-ти гектаров земли. На территории Невского района находится также большое количество гипермаркетов, торговых зон, продуктовых магазинов и рынков. Здесь есть «Лента», «Окей», несколько больших строительных торговых площадок, практически у каждой станции метро есть торговый центр, где можно купить одежду и обувь ведущих европейских марок casual.
Промышленность	Невский район – это более 12 тысяч различных предприятий. Наиболее крупными являются, конечно же, Обуховский завод, когда-то во многом определивший лицо района, Стекольный и Императорский фарфоровый заводы, также имеющие длинную и интересную историю, Пролетарский завод, комбинат по производству технического сукна, Невский завод, различные предприятия химической промышленности, Хлебный комбинат имени Кирова... Перечислять можно бесконечно, многокилометровые промзоны одновременно убивают экологию района и делают эту административную единицу одной из самых богатых и самых важных для развития Северной столицы. Промышленные предприятия реконструируются и оздоравливаются. Многие из них были перенесены за городскую черту, вокруг некоторых – построена необходимая зона отчуждения. Строятся путепроводы и новые подъезды, объявляются тендеры на модернизацию производства, на усовершенствование и «очищение» многих промышленных процессов. Предприятия поменьше – склады, ремонтные мастерские, организации по оказанию различных бытовых услуг населению – также регулярно платят налоги, расширяются и занимают свое достойное место среди многочисленных конкурентов.
Экология	Это самый крупный промышленный район Санкт-Петербурга, со всеми вытекающими отсюда последствиями – экологический фон здесь плохой. Пробки и выхлопные газы автомобилей на крупных магистралях, выбросы в атмосферу вредных веществ: в Невском районе очень загрязнен воздух. Оказывают влияние и железные дороги, и расположенные на территории района «тяжелые» производства: пивоваренные заводы «Хейнекен» и «Вена», химическая промышленность «Реактив», «Невская косметика», «Пигмент», огромный Ломоносовский фарфоровый завод. Некоторые из этих предприятий настолько опасны для здоровья, что по закону вокруг них создается зона отчуждения, составляющая до 300 метров. Воздух здесь «насыщен» углеводородом – более 17% от всех подобных выбросов на территории Санкт-Петербурга приходится именно на Невский район. Загрязнены и почвы, и грунтовые воды – практически нигде в районе нет зон, где показатели бы были на уровне нормы
Перспективы	Перспективы развития Невского района связаны с городской программой по реновации старого жилья и улучшением транспортной доступности посредством строительства новых мостов и реконструкции существующих трасс.

По данным: <http://gov.spb.ru>, <https://ru.wikipedia.org>

10.3.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Табл. 1. Описание локального местоположения Объекта

Показатель	Значение
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Организованная платная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах, ограниченная парковка на внутривортовой территории
Транспортная доступность	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Невском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: - с севера – пр. Железнодорожный, - с юга – Фарфоровской ул., - с востока – пр. Обуховской Обороны, - с запада – Бабушкина ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По

Показатель	Значение
	ближайшей магистрали (пр. Обуховской Обороны) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Ломоносовская» расположена на расстоянии $\approx 1,04$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по пр. Обуховской Обороны
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки
Экологическая характеристика территории	Оценщику не было предоставлено документов, прямо свидетельствующих о состоянии окружающей среды в месте локализации Объекта оценки. В целом, экологическая обстановка в районе расположения Объекта оценивается как удовлетворительная. Согласно п. 7 раздела III ФСО № 7, в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. В результате визуального осмотра источники экологических загрязнений на территории местоположения объектов недвижимого имущества выявлены не были. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения территории местоположения объектов недвижимого имущества (см. п. 9.2 «Специальные допущения» Отчета)
Источники: https://yandex.ru/maps ; https://ru.wikipedia.org ; https://www.gov.spb.ru	

10.4. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание количественных и качественных характеристик Объекта оценки выполнено согласно данным предоставленной документации, визуального осмотра, с уточнением данных Росреестра (<https://pkk5.rosreestr.ru>), Региональной системы инвестора Санкт-Петербурга (РГИС, <https://rgis.spb.ru/mapui/>), и данных открытых источников сети Интернет.

10.4.1. СВЕДЕНИЯ О РОДИТЕЛЬСКОМ ОБЪЕКТЕ

Табл. 2. Характеристика здания, в котором расположен Объект оценки

Показатель	Значение
Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Кадастровый номер	78:12:0007124:2003
Материал стен	Кирпич
Серия, тип постройки	Индивидуальная
Год постройки	1917
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	5, чердак
Площадь, кв. м	4022.8
Наличие подвала, цокольного этажа	Подвал
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

10.4.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Табл. 3. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Показатель	Значение
Вид объекта	Нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:12:0007124:2041
Кадастровая стоимость, руб.	24 208 377,45
Общая площадь, кв. м	286,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное ⁴

⁴ В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния внутренней отделки помещений (статья 5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21 декабря 2005 г. № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург):

- *Евростандарт* – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- *Отличное* – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Показатель	Значение
Тип и ориентация окон	7 – стандартные / витринного типа – на улицу (6) и во двор (1)
Характеристика входной группы	2 отдельных входа с улицы, 2 отдельных входа со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3,8 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

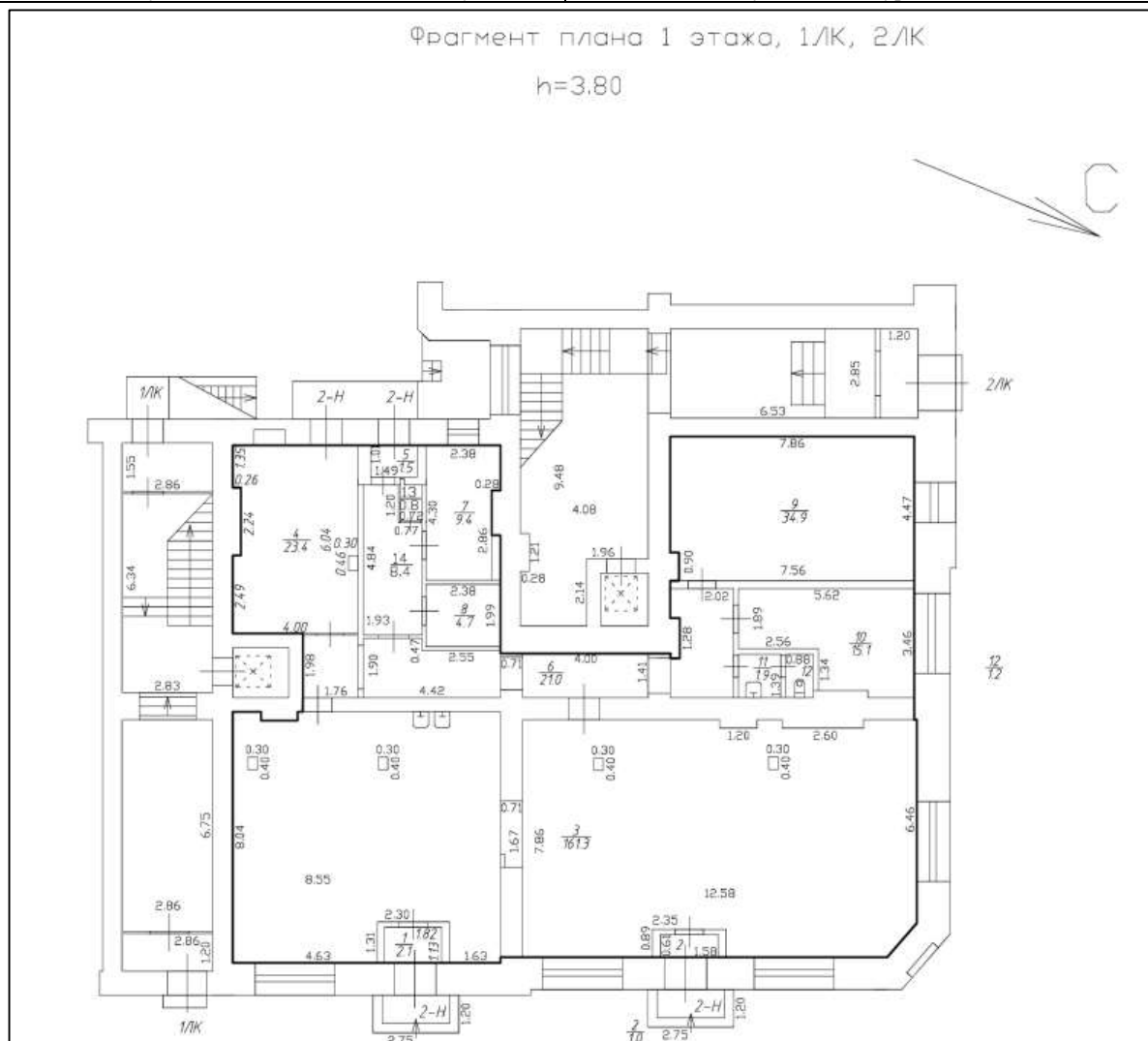


Рис. 2. Расположение оцениваемого нежилого помещения на плане

Табл. 4. Планировка Объекта оценки

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	Высота, м
1	2-Н	1	тамбур	2.3	3,80
		2	тамбур	1.5	3,80
		3	зал торговый	161.3	3,80

- Нормальное** – 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 заполнения 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).

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется коэффициент состояния «Неудовлетворительное» (Распоряжение Губернатора Санкт-Петербурга от 22 декабря 1997 № 1291-р).

- 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 заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

		4	кладовая	23.4	3,80
		5	тамбур	1.5	3,80
		6	коридор	30.4	3,80
		7	кабинет	9.9	3,80
		8	кладовая	4.7	3,80
		9	кладовая	34.9	3,80
		10	служебное помещение	15.1	3,80
		11	умывальная	1.9	3,80
		12	туалет	1.2	3,80
Итого по помещению 2-Н:				286,7	
Источник: https://rgis.spb.ru/mapui/					

10.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Согласно п. 5 ФСО № 7, при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное.

Осмотр Объекта оценки был проведен Оценщиком 19.02.2024.

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, территории и ближайшего окружения



Фото 1. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки, со двора

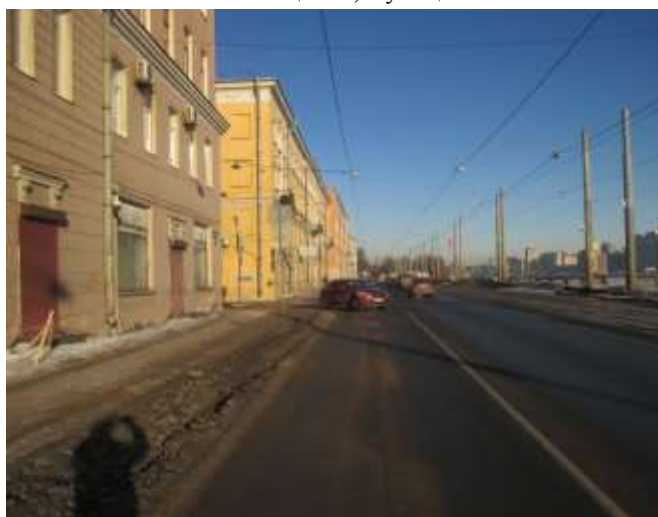


Фото 3. Вид ближайшего окружения



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов

Фото 5. 2 отдельных входа с улицы и окна Объекта оценки



Фото 6. 2 отдельных входа с улицы и окна Объекта оценки



Фото 7. Окна Объекта оценки



Фото 8. 2 отдельных входа со двора и окна Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.

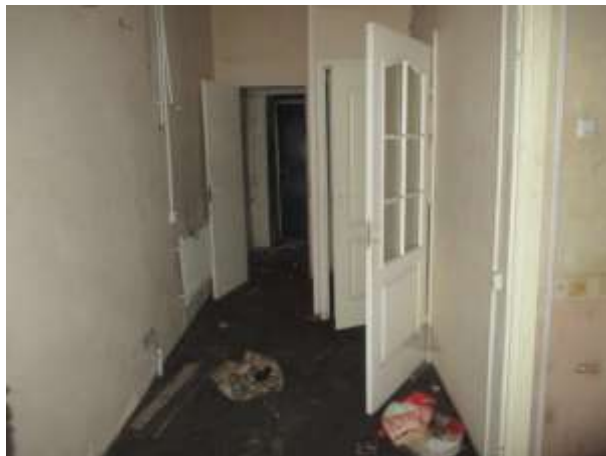


Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.



Фото 30.



Фото 31.



Фото 32.



Фото 33.



Фото 34.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Стоимость недвижимости в значительной мере определяется текущей рыночной ситуацией, которая формирует спрос и предложение на недвижимость. Поэтому в настоящем Отчете представлен анализ всех факторов рыночной ситуации, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости Объекта оценки.

В соответствии с разделом V «Анализ рынка» ФСО № 7, анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

В соответствии с п. 11 раздела V ФСО № 7, объем исследований определяется Оценщиком исходя из принципа достаточности.

11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Рынок недвижимости подвержен многим внешним влияниям, таким как:

- изменения общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменения в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделки купли-продажи недвижимости;
- изменения в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменения ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

Рынок коммерческой недвижимости реагирует на события социально-политического характера уменьшением спроса, ростом цен и снижением количества заключенных сделок.

В настоящем разделе Оценщик проанализировал сложившуюся на дату оценки макроэкономическую ситуацию в России и Санкт-Петербурге.

11.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации по итогам 2023 г.

1. По первой оценке Росстата, **рост ВВП по итогам 2023 года** составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

2. **Промышленное производство** по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%.

Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

3. Объем **строительных работ** в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

4. Выпуск продукции **сельского хозяйства** в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%.

По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

5. В 2023 году **грузооборот транспорта** составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности - 2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

6. Начиная со 2 квартала 2023 года, **потребительская активность** населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.).

Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г.

Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно.

Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

7. **Инфляция** по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

8. **Рынок труда** в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.).

За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г. Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г.

Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года.

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

По данным Министерства экономического развития России,
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_itogi_2023_goda.html

11.1.2. ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ПРОГНОЗА СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПЕРИОД 2024 И НА ПЛАНОВЫЙ ПЕРИОД 2025 И 2026 ГОДОВ

22.09.2023 Минэкономразвития опубликовало основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на период 2024 и на плановый период 2025 и 2026 годов.

Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2024 – 2026 годы, подготовленного с учетом предварительных итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2023 г. и ожидаемых итогов социально-экономического развития Российской Федерации за 2023 год, был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, подготовленными в апреле 2023 г.

В прогнозе учтены следующие тенденции:

- более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым в начале 2023 года;
- ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;
- сохранение низкого уровня безработицы и рост реальных доходов населения;
- ускоренный рост инвестиционной активности;
- опережающий рост выпуска в обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей машиностроительного комплекса.

Как следствие, улучшены оценки роста ВВП и ряда его компонентов на 2023 и 2024 годы, на 2025 и 2026 годы – прогноз был скорректирован в сторону понижения реальных темпов роста из-за эффекта более высокой базы. При этом оценки роста ВВП в целом за период 2023-2026 годов выросли практически до уровня 10%.

По итогам 2023 года с учетом продолжения переноса ослабления курса рубля на потребительский рынок темпы инфляции ожидаются на уровне 7,5% г/г (на конец года). В 2024 году инфляция замедлится до 4,5%. С 2025 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%.

Основным драйвером роста выступит развитие экономики предложения, направленной на удовлетворение внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного. При этом роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки.

На период 2024 – 2026 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне до 3% в год. Основными источниками роста выступают собственные средства организаций за счет роста прибыли, а также кредитные источники.

Другим фактором экономического роста в среднесрочной перспективе будет расширение потребительского спроса. Рост оборота розничной торговли в 2024-2026 годах прогнозируется на уровне 3,4 – 3,6%, увеличение объема платных услуг населению в среднем составит 2,6% в год. Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном

горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 2,6% в год в 2024 – 2026 годах. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 2,8% в год. Рост доходов будет поддержан, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

Ситуация на рынке труда продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на повышение уровня участия населения в составе рабочей силы и гибкости рынка труда, развитие системы профессиональной переориентации кадров. Так, численность занятого населения к 2026 году возрастет до 74,0 млн человек (в 2023 году – 72,8 млн человек) при сохранении безработицы в среднесрочной перспективе на уровне 3,1%.

Одновременно с этим в 2024 – 2026 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат в среднем на уровне 7,7% в год, а также рост реальной заработной платы на 2,5%. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2024 г. в совокупности МРОТ увеличится на 18,5% и составит 19 242 рубля.

Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено более сильное, чем в базовом варианте, замедление роста мировой экономики, а также усиление санкционного давления на российскую экономику, в том числе за счет вторичных санкций для дружественных и нейтральных стран. В этих условиях траектория цен на нефть и другие сырьевые товары в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. Снижение цен на мировых рынках будет сопровождаться более существенным, чем в базовом варианте, снижением физических объемов экспортных поставок, в первую очередь – по товарам нефтегазового экспорта.

Также предполагается реализация отдельных проинфляционных факторов (в частности, более сильное ослабление курса рубля), которые приведут к более высоким показателям инфляции в 2023 – 2024 годах. Следствием этого станут более низкие темпы роста реальных денежных доходов населения и сжатие потребительской активности.

Кроме того, консервативный сценарий предполагает проведение более жесткой денежно-кредитной политики Банком России. Это приведет к более низким темпам кредитования экономики, что отразится на инвестиционной активности.

В этих условиях рост ВВП в 2023 году прогнозируется на уровне 2,6% г/г. В 2024 – 2026 годах рост экономики также будет происходить более медленными темпами на уровне в среднем около 1,5% в год.

По данным официального сайта Министерства экономического развития Российской Федерации https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html

11.1.3. Социально-экономические показатели развития г. Санкт-Петербург по итогам 2023 года

Санкт-Петербург входит в число ведущих субъектов РФ и является одним из крупнейших в России промышленных, транспортных, научно-образовательных, культурных, туристских и управленческих центров.

Располагая мощной экономикой и богатым человеческим капиталом, за последнее десятилетие Санкт-Петербург сумел добиться значительных результатов развития экономики, увеличения финансовой базы, улучшения состояния городской среды и роста уровня жизни населения.

Валовой региональный продукт (ВРП) Санкт-Петербурга в 2021 году составил 9 440,4 млрд руб., индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга – 120,0% к предыдущему году.

На 1 января 2024 года число учтенных в Статистическом регистре Росстата **хозяйствующих субъектов** (юридических лиц и филиалов) уменьшилось по сравнению с 1 января 2023 года на 8 тыс. единиц (на 3,7%) и составило 209,3 тыс. единиц.

Оборот организаций в январе-декабре 2023 года составил 27,8 трлн руб., что на 12,5% меньше, чем в соответствующем периоде 2022 года (в январе-декабре 2022 года – 31,7 трлн руб.).

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-декабре 2023 года составил 109,9% к уровню января-декабря 2022 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 89,9% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс производства в январе-декабре 2023 года составил 111,4% к январю-декабрю 2022 года.

Объем отгруженных товаров собственного производства за январь-декабрь 2023 года по виду деятельности «Обрабатывающие производства» составил 4 028,9 млрд руб. (106,1% к январю-декабрю 2022 года).

В январе-декабре 2023 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 578,3 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 7,7% больше, чем в январе-декабре 2022 года.

Транспорт. Общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-декабре 2023 года составил 1 628,7 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-декабрем 2022 года на 20,8%.

Оборот розничной торговли в январе-декабре 2023 года составил 2 354,1 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 10,9% больше, чем в январе-декабре 2022 года. **Оборот общественного питания** в январе-декабре 2023 года составил 198,6 млрд руб., что на 18,9% больше, чем в январе-декабре 2022 года. **Объем платных услуг**, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-декабре 2023 года составил 818,2 млрд руб., что на 4,1% больше, чем в январе-декабре 2022 года.

За январь-декабрь 2023 года в **консолидированный бюджет Санкт-Петербурга** поступили доходы в сумме 1 149,9 млрд руб. Общий объем доходов бюджета Санкт-Петербурга сократился на 1,3% к соответствующему периоду предыдущего года. В том числе объем налоговых и неналоговых доходов составил 1 110,9 млрд руб., что на 1,3% меньше аналогичного периода предыдущего года. Дефицит консолидированного бюджета за январь-декабрь 2023 года составил 26,5 млрд руб. Государственный долг Санкт-Петербурга на 01.01.2024 составил 88,1 млрд руб.

По данным официального сайта КЭППиСП СПб <https://cedipt.gov.spb.ru/monitoring-pokazatelej/analiz-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sankt-peterburga>

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок multifunctional недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и не доходной недвижимости);
- в зависимости от экономической активности регионов (активные рынки недвижимости, пассивные рынки недвижимости);
- в зависимости от степени представленности объектов (уникальные объекты, редкие объекты, широко распространенные объекты);

- в зависимости от степени готовности (незастроенные земельные участки; готовые объекты; не завершённые строительством объекты и объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта и завершённые объекты);
- первичный и вторичный рынок.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Объектом оценки является недвижимое имущество – нежилые помещения.

Учитывая местоположение и характеристики объекта недвижимого имущества, можно предположить, что объект потенциально привлекателен для будущих покупателей объектов коммерческой недвижимости. Согласно проведенному анализу среды местоположения Объекта оценки, анализу технической документации, а также исходя из описания физических характеристик объекта, можно сделать вывод, что целесообразно позиционирование объекта недвижимого имущества в сегменте объектов недвижимости коммерческого назначения (встроенных нежилых помещений) Санкт-Петербурга. Окончательный вывод может быть сделан на стадии определения варианта наиболее эффективного использования Объекта.

Таким образом, в следующем разделе Оценщик проанализировал рынок коммерческой недвижимости (встроенных нежилых помещений) в Санкт-Петербурге.

11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

11.3.1. АНАЛИЗ РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ 2023 ГОДА

Общая характеристика, тенденции и прогнозы

С конца февраля 2022 года, в ответ на включение ДНР и ЛНР в состав РФ и начало специальной военной операции на Украине, против России последовательно были введены 10 пакетов санкций, в том числе затрагивающих различные отрасли экономики и финансовую сферу. Несмотря на то, что упомянутые санкции и ограничения пока не возымели желаемого результата, делать какие-то прогнозы по этому поводу преждевременно, поскольку негативные последствия для экономики могут иметь долгосрочную перспективу.

Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в 2022 году занял выжидающую позицию, а эксперты констатировали ухудшение основных показателей. В 1 квартале 2023 года ничего не изменилось. Рынок торговой недвижимости в настоящее время переживает наиболее серьезные последствия геополитического и экономического кризиса, став наименее привлекательным для инвестиций: высокий уровень вакантных помещений на первых этажах жилых домов, особенно в кварталах новостроек спальных районов города, значительное сокращение сделок по купле-продаже из-за снижающегося спроса (на центральных торговых коридорах спрос по-прежнему формируют операторы общественного питания, а в спальных районах - продуктовые магазины).

Во 2-4 кварталах 2023 года участники рынка розничной торговли Санкт-Петербурга проявили более высокую активность в открытии новых торговых объектов, что привело к сокращению вакантных площадей на главных торговых коридорах города почти до уровня 2019 года. При этом наблюдался точечный рост арендных ставок на наиболее востребованные объекты с точки зрения местоположения и интенсивности пешеходных потоков.

Продолжается тренд 2022 года - деление торговых помещений на более мелкие части для конкретных арендаторов, заключающих долгосрочные договоры аренды (это влечет дополнительные расходы собственников по регистрации, а также по проектированию и согласованию новых отдельных входов). Кроме того, стало популярным размещение в одном месте однотипных торговых точек (алкомаркетов, пекарен и пунктов самовывоза).

Спрос смещается в сторону небольших помещений в спальных районах в формате шаговой доступности. В сфере общепита – это заведения со средним и ниже среднего ценовым диапазоном, что обусловлено снижением покупательской способности населения.

Кроме того, экспертами отмечается сокращение филиалов сетевых салонов связи, число которых за последние 2 года в центре города сократилось почти вдвое.

Сегмент встроенных офисных помещений за 2022-2023 гг. также претерпел вынужденные изменения. Под влиянием нестабильной геополитической и экономической ситуации ряд иностранных компаний прекратили свою деятельность в Санкт-Петербурге, что привело к росту вакантных площадей, снижению арендных ставок и росту цен на рынке встроенных офисных помещений.

При этом, в связи с уменьшением доходности ценных бумаг, инвесторы заинтересовались покупкой офисных объектов для собственных нужд. Если в 2022 году инвестиции в офисные площади Санкт-Петербурга составили 18,8 млрд. руб. из 104,9 млрд. руб., вложенных в недвижимость города⁵, то за 2023 год они составили рекордные с 2019 года 19 млрд. руб. из 95 млрд. руб.

В сегменте встроенных помещений производственно-складского назначения в 2023 году, как и в 2022 году, наблюдалось увеличение объема вакантных площадей (несмотря на это, уровень вакантности в качественных складских объектах все еще сохраняется на стабильно низком уровне), прирост нового спекулятивного предложения, снижение арендных ставок и рост цен.

Основной вклад в развитие складской недвижимости в настоящее время вносят торговые и дистрибуционные компании (онлайн ритейлеры, продовольственные сети, логистические и фармацевтические компании). Введенный в 2020 году из-за распространения covid-19 режим самоизоляции, закрытие по этой же причине ресторанов и кафе привели к повышенному спросу на online-торговлю продовольственными товарами, товарами первой необходимости и медикаментами, поэтому в ближайшее время эксперты ожидают дальнейшее наращивание складских площадей ряда компаний. Дополнительным стимулирующим фактором увеличения складских мощностей будет выступать потребность в формировании большего резерва товаров, особенно первой необходимости и импортных, с целью снижения риска резкого роста цен на них.

Тем не менее, несмотря на радужные перспективы, арендаторы складской недвижимости все же обращаются за скидками, арендными каникулами и прочими мерами поддержки, но собственники складских площадей неохотно идут на уступки.

В ближайшие несколько лет в условиях экономической неопределенности предложение на рынке встроенных производственно-складских помещений будет пополняться за счет сдачи в субаренду временных излишков торговых площадей онлайн-ритейлерами, торговыми и дистрибуционными компаниями.

Несмотря на постепенное восстановление рынка встроенных помещений Санкт-Петербурга, наблюдавшееся в 2023 году, эксперты предполагают, что полный возврат к докризисным показателям в ближайшее время скорее всего не произойдет даже при отсутствии новых негативных экономических и геополитических факторов. В краткосрочной перспективе основным негативным фактором, влияющим на дальнейшее развития всех сегментов рынка встроенных помещений, будет продолжающееся снижение потребительского спроса.

Стоит упомянуть, что на рынке коммерческой недвижимости кроме традиционных помещений торговой, офисной и производственно-складской функций использования периодически встречаются так называемые помещения свободного назначения (ПСН). В законодательстве РФ такого термина нет (как и понятие целевого или функционального назначения, только разрешенного использования), но его применяют участники рынка коммерческой недвижимости для обозначения универсальных помещений (как правило, с открытыми планировками), изначально спроектированных под различные цели (без определенной специализации) для того, чтобы расширить возможности использования.

⁵ https://spb.vedomosti.ru/press_releases/2023/10/23/obem-investitsii-v-nedvizhimost-sankt-peterburga-za-9-mesyatsev-na-20-vishechem-za-ves-prediduschii-god?ysclid=lowpzr0myt133284183

Кроме того, при строительстве ПСН к девелоперу предъявляются общие (можно сказать, упрощенные) пожарные, санитарные и другие нормы и нормативы. Таким образом, расходы по приспособлению помещения под конкретные цели (капитальному переоборудованию, перепланировке, отделке, подготовке и согласованию проектной документации) будет нести арендатор или новый собственник.

Предлагаемые на рынке аренды и купли-продажи ПСН риелторы условно классифицируют по классу:

- ПСН класса «люкс» – дорогостоящие объекты, отличающиеся необычной архитектурой и стилем, качественным и современным ремонтом, зальной планировкой, расположенные в исторических частях города (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией);
- ПСН класса «премиум» – объекты современного типа с высотой потолков 4-6 м, расположенные рядом с административными сооружениями, автобусными остановками, станциями метро и т.п. (снабжены системой видеонаблюдения, охранной системой и пожарной сигнализацией, надземной и подземной парковкой);
- ПСН класса «стандарт» – помещения советского периода постройки с высотой потолков не более 3,5 м, коридорными и смешанными планировками, требующие ремонта и модернизации мебели.
- ПСН класса «эконом» – помещения небольшого размера, расположенные в жилых домах и оборудованные отдельным входом.

В целом на рынке встроенных помещений срок экспозиции наиболее ликвидных объектов, предлагаемых в аренду или продажу по рыночным ставкам (ценам), в настоящее время достигает 2-х месяцев, объектов средней ликвидности – 3-4 месяца, менее ликвидных объектов – 5-6 месяцев. В отдельных случаях менее ликвидные объекты, а также объекты значительной площади, покупка которых требует наибольших инвестиций, могут экспонироваться значительно дольше – сроком до 1 года и более. При этом среднестатистический период занятия помещения одним арендатором составляет 3-5 лет. По прогнозам экспертов, скачок уровня вакансий на рынке коммерческих помещений станет самым ощутимым за последние 5 лет, в результате чего сроки экспонирования встроенных помещений могут увеличиться.

11.3.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ

Согласно п.п. е) п. 22 раздела VII «Подходы к оценке» ФСО № 7 «Оценка недвижимости», для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов, в отношении встроенных помещений в торговом сегменте, представлены в следующих разделах Отчета.

11.3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Торговые (торгово-сервисные) помещения – это встроенные помещения, предназначенные для размещения торговых объектов и предприятий сферы услуг.

Предложение и спрос

Предложение

По данным ГУИОН,⁶ в 4 квартале 2023 года сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском). Их доля составила 69,7%.

В центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) предлагалось к аренде и продаже около 21,4% встроенных торговых помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных торговых площадей составил порядка 8,9%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений торгового назначения на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 4 квартале 2023 года площадью до 100 кв. м составила 50%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв. м составила еще 39%. Предложение помещений площадью от 300 до 500 кв. м составило 6%, от 500 кв. м – 5%.

Спрос⁷

По итогам 2023 года на крупных магистралях и торговых улицах Санкт-Петербурга открылось или готовилось к открытию около 94 торговых объектов против 81 закрытого объекта. В структуре открытий преобладали заведения общепита (43% от общего числа).

По итогам 4 квартала 2023 года доля свободных помещений на торговых магистралях Санкт-Петербурга уменьшилась на 1,4% по сравнению с 4 кварталом 2022 года и составила около 4,8% (в том числе: на Старо-Невском пр. – 6,9%, на Невском пр. – 3,7%, на Большой Конюшенной ул. – 2,9%, на Большом пр. П.С. – 4,3%, на ул. Рубинштейна – 7,6%). Ротация по итогам 2023 года составила около 9%.

В 4 квартале 2023 года, как и в 2022 году, наиболее востребованными были встроенные помещения площадью до 100 кв. м с эффективными планировочными решениями, наименьшим спросом пользуются помещения площадью свыше 500 кв. м.

В зависимости от типа арендатора востребованы следующие площади:

- 100-500 кв. м - заведения общепита;
- 300-400 кв. м – продуктовые магазины с оборотом около 200-250 тыс. руб./день (из-за дефицита вакантных помещений такого метража продуктовый ритейл часто рассматривает помещения площадью 100-250 кв. м);
- 500-2000 кв. м – супермаркеты;
- 200-300 кв. м – медцентры и стоматологические клиники;
- 100-300 кв. м – магазины формата «у дома»;
- до 150 кв. м – узкоспециализированные магазины и лавки (мономагазины);
- 140 кв. м – магазины одежды;
- 120-200 кв. м – детские развивающие центры;
- 100 кв. м – аптеки;
- 50-100 кв. м - парикмахерские;
- 80-100 кв. м - салоны красоты и SPA (отдельные заведения с широким ассортиментом услуг арендуют площади более 250 кв. м);

⁶ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе базы данных объявлений о сдаче в аренду и продаже встроенных помещений торгового назначения в 4 квартале 2023 года, которая включает 1109 объектов общей площадью 256,2 тыс. кв. м.

⁷ <https://nikoliers.ru/analytics/>, <https://maris-spb.ru/files>

- 50-80 кв. м – пункты выдачи интернет-магазинов.

При этом крупные ритейлеры сохраняют интерес к открытию небольших магазинов формата «у дома» и продвижению онлайн-торговли.

Что касается срока, на который заключаются договора аренды торговых помещений, то в настоящее время арендодатели предпочитают долгосрочную аренду. Подавляющее большинство помещений предлагается индивидуальным предпринимателям минимум на 2-3 года, сетевым операторам – на 7-10 лет. При этом заявляется ежегодная индексация арендной ставки в размере 5-7% и обеспечительный платеж.

Ценовые характеристики

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений торгового назначения 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);
- степень проходимости места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входа(ов), включая количество и ориентация на улицу / во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- наличие витринных окон;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных торговых помещений можно разделить на 4 группы. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах:

Табл. 5. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений торгового назначения

Фактор	Вес
Престижность местоположения, интенсивность пешеходных потоков	0,1-0,5
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения, состояние внутренней отделки помещения, обеспеченность помещения коммуникациями, наличие витринных окон	0,1-0,35
Состояние здания, площадь помещения, условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ, система доступа	0,05-0,35
Условия парковки, коэффициент полезных площадей, высота потолков в помещении	0,05-0,25

Источник: ГБУ «ГУИОН»

Арендные ставки и цены

В 4 квартале 2023 года относительно 4 квартала 2022 года уровень арендных ставок на рынке встроенных торговых помещений увеличился на 0,5%, а уровень цен вырос на 1,8%. В среднем за год арендные ставки снизились на 6,6%, а цены выросли на 0,6% соответственно.



Рис. 3. Динамика и прогноз арендных ставок и цен за встроенные торговые помещения (в рублях), %

В 4 квартале 2023 года арендные ставки за торговые площади находились в диапазоне от 300 до 10000 руб./кв. м в мес. Диапазон цен составил 27,4-1180,4 тыс. руб./кв. м.

Табл. 6. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) за встроенные торговые помещения в 4 квартале 2023 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1901	417-10000	272322	46000-1180371
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1618	300-5000	220498	27419-638889
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1368	392-4038	141514	28788-673077

* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена).

Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

Арендные ставки и цены за торговые площади по районам города представлены ниже.



Рис. 4. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 4 квартале 2023 года (по районам)

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного торгового помещения в 4 квартале 2023 года в среднем составил 3% (2-7%) на рынке аренды и 4% (3-8%) на рынке купли-продажи.⁸

⁸ Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>)

Коэффициент капитализации в среднем составил 8,5%, варьируясь в диапазоне от 6% до 10,2%.



Рис. 5. Динамика ставки капитализации встроенных торговых помещений, %

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», в 4 квартале 2023 года ставка капитализации торговых помещений и зданий составила в среднем 8%, варьируясь в диапазоне от 7% до 11%. Интервал между нижним и средним значением характерен для объектов коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской области, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города, соответственно, может отличаться в границах указанного диапазона применительно к отдельно взятому региону.

11.3.4. АНАЛИЗ РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОФИСНОГО НАЗНАЧЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Встроенное помещение офисного назначения предназначено для создания офиса организации. Офисное помещение имеет характерные капитальные стены, которые отгораживают его от других пространств. Обязательным считается наличие коммуникаций прямо в здании (отопление, вода, санузел, слив).

Предложение и спрос

Предложение

По данным ГУИОН,⁹ в 4 квартале 2023 года сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском). Их доля составила 53,8%.

В центральных районах Санкт-Петербурга (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) предлагалось к аренде и продаже 34,7% встроенных офисных помещений.

В остальных районах города объем предложения встроенных офисных площадей составил около 11,6%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений офисного назначения площадью до 100 кв. м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 4 квартале 2023 года составила 49%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв. м составила 36%. Предложение помещений площадью 300-500 кв. м составило 7%, свыше 500 кв. м – 8%.

Спрос¹⁰

В 2022 году под влиянием нестабильной геополитической и экономической ситуации многие иностранные компании из разных сфер экономики приняли решение прекратить свою деятельность на территории России. На фоне общего снижения деловой активности компаний в Санкт-Петербурге это привело к росту вакантных офисных площадей до максимальных с 2015 года 10,5%. По итогам 2023 года уровень вакансии снизился, по разным оценкам, до 8,2-8,8%.

⁹ Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе базы данных объявлений о сдаче в аренду и продаже встроенных помещений офисного назначения в 4 квартале 2023 года, которая включает 820 объектов общей площадью 192,2 тыс. кв.м.

¹⁰ <https://nikoliers.ru/analytics/>, <https://ibgroup.ru/about/analytics>

В настоящее время спрос на встроенные офисные помещения в Санкт-Петербурге, как и прежде, формируют в основном российские компании. Среди них по итогам 4 квартала 2023 года лидерами стали организации IT-отрасли (50% от общего объема сделок).

На втором месте компании нефтегазового сектора, удельный вес которых в аренде офисных площадей составил 30%.

Что касается масштаба арендуемых помещений, то IT-компании как правило интересуют офисы площадью более 1000 кв. м (более трети из них занимают помещения площадью свыше 2000 кв. м). Предпочтения при этом отдаются помещениям, расположенным в Московском, Петроградском, Приморском и Василеостровском районах.

Компании нефтегазового сектора формируют спрос на крупные офисные блоки площадью от 1 тыс. кв. м.

Интерес прочих потенциальных арендаторов ориентирован на помещения небольшой площади. Самым востребованным форматом при этом являются офисы площадью 100-250 кв. м.

У операторов банковского сектора спросом пользуются помещения площадью 40-100 кв. м для размещения отделений и площадью от 400 кв. м для размещения центральных офисов. При этом банки в силу специфики своей деятельности предпочитают помещения, ранее занимаемые организацией такого же профиля, что позволяет сократить время и расходы на оборудование помещения для своих нужд.

Одним из основных критериев при выборе офисных помещений остается соотношение цена/качество офиса. Причем все больше арендодателей заинтересованы в помещениях с готовой отделкой.

Представители малого бизнеса, которым не всегда требуется наличие постоянного офиса, арендуящие конторы на условиях краткосрочной аренды, более мобильны и готовы переехать в другое здание с целью снижения затрат на аренду. Такие арендаторы формируют спрос на коворкинги (фиксированные и нефиксированные рабочие места и кабинеты, предоставляемые на условиях почасовой и суточной аренды), большая часть которых расположена в центральных районах города.

Ценовые характеристики

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений офисного назначения 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);
- транспортная доступность;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входов, в т.ч. их 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);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

По степени влияния на ценовые показатели встроенных офисных помещений ценообразующие факторы можно разделить на 5 групп. В зависимости от выборки объектов-

аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах:

Табл. 7. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений офисного назначения

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

Арендные ставки и цены

В 4 квартале 2023 года относительно 4 квартала 2022 года уровень арендных ставок на рынке встроенных офисных помещений вырос на 5,2%, а уровень цен снизился на 2,5%. В среднем за год арендные ставки снизились на 0,2%, цены, напротив, выросли на 0,4% (рисунок 1.4).



Рис. 6. Динамика арендных ставок и цен за встроенные офисные помещения (в рублях), %
В 4 квартале 2023 года арендные ставки за офисные площади находились в диапазоне от 330 до 5790 руб./кв. м в мес. Диапазон цен составил 22,9-657,4 тыс. руб./кв. м (таблица 1.4).

Табл. 8. Средние арендные ставки и цены [диапазоны] за встроенные офисные помещения в 4 квартале 2023 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон*	средняя	диапазон*
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1519	500-5790	234151	22857-657368
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1114	330-4730	196035	27419-549828
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1114	392-2361	116942	27974-250000
В среднем по городу	1343	330-5790	202468	22857-657368

* Границы диапазонов обусловлены характеристиками отдельных объектов: высокая - 1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена, низкая - подвал, удовлетворительное состояние (без отделки или требуется ремонт), вход со двора, неудачная локация.

Арендные ставки и цены за офисные площади по районам города представлены ниже.



Рис. 7. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные офисные помещения в 4 квартале 2023 года (по районам)

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного офисного помещения в 4 квартале 2023 года в среднем составил 5% (2-10%) на рынке аренды и 5% (4-9%) на рынке купли-продажи.¹¹

Коэффициент капитализации в среднем составил 8,8%, варьируясь в диапазоне от 6,1% до 10,5%.

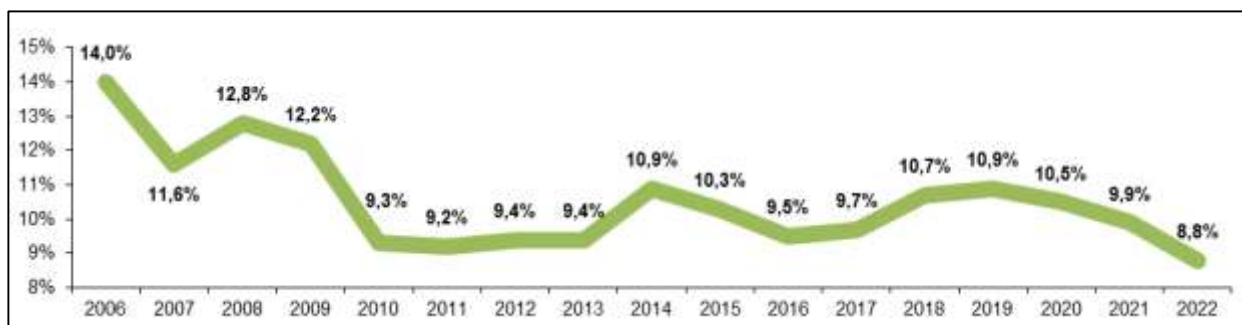


Рис. 8. Динамика ставки капитализации встроенных офисных помещений, %

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ставка капитализации в 4 квартале 2023 года офисных помещений и зданий составила в среднем 10% (8-13%). Интервал между нижним и средним значением характерен для объектов коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской обл., городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города, соответственно, может отличаться в границах указанного диапазона применительно к отдельно взятому региону.

11.3.5. АНАЛИЗ РЫНКА ВСТРОЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Предложение и спрос

Предложение

По данным ГУИОН,¹² в 4 квартале 2023 года сдаваемые в аренду и выставленные на продажу встроенные торговые помещения Санкт-Петербурга преимущественно располагались в

¹¹ Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>)

удаленных от центра города районах (Выборгском, Калининском, Кировском, Московском, Красногвардейском, Невском, Приморском, Фрунзенском). Их доля составила 28,1%.

В периферийных районах города (Колпинском, Красносельском, Кронштадтском, Курортном, Петродворцовом, Пушкинском) предлагалось к аренде и продаже около 67,2% производственно-складских помещений.

В центральных районах города (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском, Центральном) объем предложения встроенных офисных площадей составил около 4,7%.

Совокупная доля предложения встроенных помещений производственно-складского назначения площадью до 100 кв.м на рынке аренды и продажи Санкт-Петербурга в 4 квартале 2023 года составила 45%. Доля предложения помещений от 100 до 300 кв.м составила 18%. Предложение помещений площадью 300-500 кв.м составило 5%, свыше 500 кв.м – 32%.

Спрос

За последние пару лет выросла потребность в небольших помещениях для размещения производств, однако текущего объема спроса все еще недостаточно для появления качественного предложения такого формата.

Наиболее активными арендаторами являются логистические компании и дистрибьюторы, занимающиеся поставками продуктов питания, фармацевтической продукции, инженерного оборудования и строительных товаров.

Структура спроса на производственно-складские встроенные помещения во многом определяется профилем арендаторов. Например, логистическим операторам необходимы помещения больших площадей, а для продовольственных, строительных, фармацевтических компаний и операторов одежды и обуви – помещения площадью до 350 кв.м. При этом арендаторам интересны качественные площади с необходимыми коммуникациями и полной отделкой. Повышенный интерес вызывают складские помещения, которые можно быстро и с минимальными затратами преобразовать в площади другого назначения, что обеспечивает дополнительные конкурентные преимущества и увеличивает круг потенциальных клиентов.

Что касается географии спроса, то большинство малых и средних компаний воспринимают удаленность от центра города негативно и стремятся размещать производства в так называемом «сером поясе» (Мебельная и Софийская ул., ул. Маршала Говорова, территории завода «Ильич» у ст. м. «Черная речка», Свердловская наб., наб. Обводного кан., пр. Обуховской обороны, Парашютная ул. и т.п.).

Ценовые характеристики

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений производственно-складского назначения являются:

транспортная доступность;

условия подъезда грузового транспорта;

состояние здания;

характеристика входов в помещение, включая их количество и тип (ориентация с улицы или со двора, вход через проходную);

этаж расположения помещения;

площадь помещения;

коэффициент полезных площадей;

высота потолков в помещении;

состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);

элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, и т.д.);

¹² Приведенные данные по структуре рынка основаны на анализе базы данных объявлений о сдаче в аренду и продаже встроенных помещений производственно-складского назначения в 4 квартале 2023 года, которая включает 78 объектов общей площадью 115,4 тыс. кв.м.

условия осуществления погрузо-разгрузочных работ;
система доступа к помещению (свободная/ограниченная);
система доступа на территорию расположения здания.

Ценообразующие факторы по степени влияния на ценовые показатели встроенных производственно-складских помещений можно разделить на 6 групп. В зависимости от выборки объектов-аналогов доли стоимости (веса) факторов в стоимости могут находиться в следующих диапазонах:

Табл. 9. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений производственно-складского назначения

Фактор	Вес
Условия подъезда грузового транспорта, транспортная доступность	0,1-0,5
Обеспеченность помещения коммуникациями	0,1-0,45
Характеристика входа в помещение, этаж расположения помещения	0,1-0,35
Состояние внутренней отделки помещения	0,1-0,25
Условия осуществления погрузо-разгрузочных работ	0,05-0,45
Состояние здания, высота потолков в помещении, площадь помещения, система доступа	0,05-0,35
Коэффициент полезных площадей	0,05-0,25

Источник: ГБУ «ГУИОН»

Арендные ставки и цены

В 4 квартале 2023 года относительно 4 квартала 2022 года уровень арендных ставок на рынке встроенных производственно-складских помещений вырос в 1,7 раза, а уровень цен - на 11,8%. В среднем за год арендные ставки выросли на 16%, цены - на 15,2%:



Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

Рис. 9. Динамика и прогноз арендных ставок и цен за встроенные производственно-складские помещения (в рублях), %

В 3 квартале 2023 года арендные ставки за производственно-складские площади находились в диапазоне от 250 до 1250 руб./кв.м в мес. Диапазон цен составил 14,3-282,3 тыс. руб./кв.м.

Табл. 10. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) за встроенные производственно-складские помещения в 3 квартале 2023 года

Районы	Арендная ставка, руб./кв.м в мес.		Цена, руб./кв.м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	869	489-2000	75219	12277-202381
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	703	383-1499	104318	20659-185987
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	605	286-820	69084	36585-93531
В среднем по городу	714	286-2000	89542	12277-202381

* Границы диапазонов обусловлены характеристиками отдельных объектов: высокая - 1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена, низкая - подвал, удовлетворительное состояние (без отделки или требуется ремонт), вход со двора, неудачная локация.

Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

Арендные ставки и цены за производственно-складские площади по районам города представлены ниже.

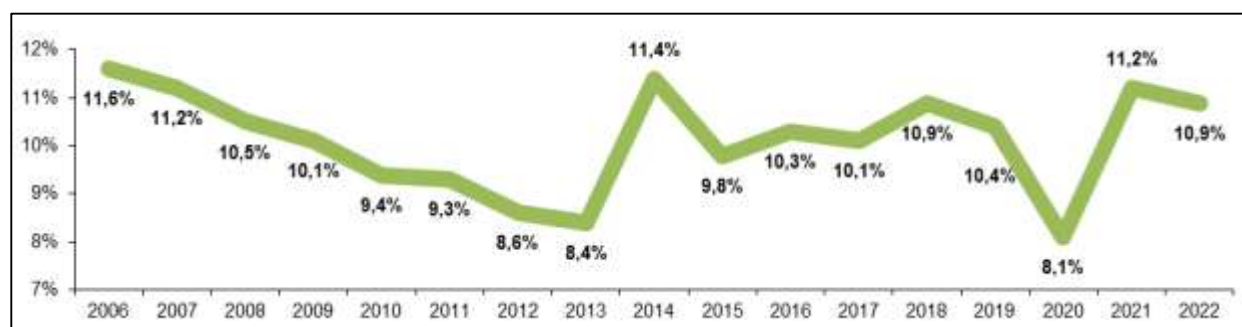


Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

Рис. 10. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные производственно-складские помещения в 4 квартале 2023 года (по районам)

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного складского помещения в 4 квартале 2023 года в среднем составил 3% (2-7%) на рынке аренды и 4% (2-10%) на рынке купли-продажи, встроенного производственного помещения – 9% (7-17%) на рынке аренды и 13% (8-24%) на рынке купли-продажи.¹³

Коэффициент капитализации в среднем составил 10,9%, варьируясь в диапазоне от 7,6% до 13%.



Источник: ГБУ «ГУИОН» (результаты экономико-математического моделирования)

Рис. 11. Динамика ставки капитализации встроенных производственно-складских помещений, %

¹³ Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>).

По данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт», ставка капитализации в 4 квартале 2023 года складских помещений и зданий составила в среднем 11% (9-14%), производственных – 17% (14-25%). Интервал между нижним и средним значением характерен для объектов коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской обл., городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров в плотной застройке города, соответственно, может отличаться в границах указанного диапазона применительно к отдельно взятому региону.

Операционные расходы включают в себя эксплуатационные расходы и затраты, связанные с владением имуществом. Их размер может составлять 15-50% от стоимости аренды в зависимости от характеристик того или иного помещения, а также от параметров хозяйственной деятельности арендатора/покупателя.

Основные статьи операционных расходов для встроенных помещений следующие:

- страхование имущества (ответственности арендатора перед третьими лицами);
- налог на имущество;
- отчисления на капитальный ремонт (11,9-12,99 руб./кв.м общей площади помещений в месяц¹⁴) и эксплуатацию инженерного оборудования;
- страхование от потерь при простое (недозагрузке) помещений и потерь от недосбора арендной платы.

Как правило, вышеперечисленные статьи операционных расходов при сдаче в аренду встроенных помещений нежилого фонда включаются арендодателем в ставку арендной платы и отдельно в договоре не выделяются.

Процент недозагрузки помещений и потерь от недосбора арендной платы рассчитывается по формуле:¹⁵

$$K_{нд} = K_n \times \frac{n_c}{n_a}, \text{ где}$$

$K_{нд}$ – коэффициент недоиспользования (недозагрузки) помещений, %;

K_n – коэффициент оборачиваемости арендных площадей (доля арендных площадей, на которых в течение года происходит ротация арендаторов), %;

n_c – средний период в течение года, необходимый для поиска новых арендаторов после ухода старых, мес.;

n_a – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.

Под эксплуатационными расходами, как правило, понимаются расходы, связанные с использованием имущества. В сегменте встроенных помещений – это, в основном, платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), которые могут составлять до 80-90% от суммы эксплуатационных расходов и чаще всего оплачиваются арендатором отдельно¹⁶. Стоит отметить, что в большинстве случаев для данного сегмента рынка недвижимости эксплуатационные расходы представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

Тарифы на коммунальные услуги, в том числе для прочих потребителей, устанавливаются Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга:

¹⁴ Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.22 №1256 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2023 году».

¹⁵ www.dpo-group.ru/business/report7-4.asp

¹⁶ Данные ЗАО "Агентство Бекар"

Табл. 11. Тарифы на коммунальные услуги для прочих потребителей с 01.01.2023

Наименование коммунальной услуги	Тариф (без НДС)
Холодное водоснабжение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в том числе:	
– питьевая вода, руб./куб.м,	39,26
– техническая холодная вода, руб./куб.м	7,08
Водоотведение (ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), руб./куб.м	46,00
Отопление и горячее водоснабжение (ГУП «ТЭК СПб»), руб./Гкал	1743,43-2850,02
Электроснабжение (единые/котловые тарифы), в том числе:	
– одноставочный тариф, руб./МВтч,	1739,31-4626,45
– двуставочный тариф (содержание электрических сетей), тыс. руб./МВт в мес.,	1036,95-1879,78
– двуставочный тариф (оплата технологического расхода/потерь в электрических сетях в зависимости от диапазона напряжения), руб./МВтч	76,72-761,69
Предельные единые тарифы на услугу регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами на территории Санкт-Петербурга	1139,64

Источники: ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (https://www.vodokanal.spb.ru/dlya_abonentov/tarify1), ГУП «ТЭК» (<https://www.gptek.spb.ru/abonentam/tarif/>), распоряжения Комитета по тарифам СПб №203-р от 28.11.22 и №162-р от 16.11.22 (<http://tarifspb.ru/documents/acts>)

В 4 квартале 2023 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

для торговых помещений – 132,8-166 руб./кв.м;

для офисных помещений – 66,4-99,6 руб./кв.м;

для производственно-складских помещений – 33,3-49,8 руб./кв.м;

для ПСН – 116,1-132,8 руб./кв.м.

11.3.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Срок экспозиции на рынке встроенных помещений в среднем составляет:

- 2 мес. для наиболее ликвидных объектов;
- 3-4 мес. для объектов средней ликвидности;
- 5-6 мес. для менее ликвидных объектов (при значительных инвестициях – до 1 года и более).

Арендные ставки и цены за встроенные помещения в 4 квартале 2023 года относительно 4 квартала 2022 года изменились следующим образом:

- выросли на 0,5% и 1,8% в сегменте торговых помещений;
- выросли на 5,2% и снизились на 2,5% в сегменте офисных помещений;
- выросли в 1,7 раза и на 11,8% в сегменте производственно-складских помещений.

Диапазон арендных ставок и цен за встроенные помещения в 4 квартале 2023 года составил:

- 300-10000 руб./кв.м в мес. и 27,4-1180,4 тыс. руб./кв.м в сегменте торговых помещений;
- 330-5790 руб./кв.м в мес. и 22,9-657,4 тыс. руб./кв.м в сегменте офисных помещений;
- 286-2000 руб./кв.м в мес. и 12,3-202,4 тыс. руб./кв.м в сегменте производственно-складских помещений.

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного помещения в 4 квартале 2023 года в среднем составил:

- 3% (2-7%) и 4% (3-8%) в сегменте торговых помещений;
- 5% (2-10%) и 5% (4-9%) в сегменте офисных помещений;
- 3% (2-7%) и 4% (2-10%) в сегменте складских помещений;
- 9% (7-17%) и 13% (8-24%) в сегменте производственных помещений.

Коэффициент капитализации по данным ГБУ «ГУИОН» составил:

- 8,5% (6-10,2%) в сегменте торговых помещений;
- 8,8% (6,1-10,5%) в сегменте офисных помещений;
- 10,9% (7,6-13%) в сегменте производственно-складских помещений.

Коэффициент капитализации по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» составил:

- 8% (7-11%) в сегменте торговых помещений;
- 10% (8-13%) в сегменте офисных помещений;
- 11% (9-14%) в сегменте складских помещений;
- 17% (14-25%) в сегменте производственных помещений.

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

В соответствии с разделом 6 ФСО II: «Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию.

Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов.

Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки.

Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки».

В соответствии с разделом VI «Анализ наиболее эффективного использования» ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. 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.

Правильный выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на оценку рыночной стоимости Объекта оценки. Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

Юридическая разрешенность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат градостроительной документации, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическому законодательству.

Физическая возможность: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования, разрешенных юридически.

Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, показатель NPV (net present value – чистая приведенная стоимость) для которых имеет положительное значение.

Максимальная продуктивность (наибольшая стоимость): рассмотрение всех физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта и выявление среди них наиболее прибыльного варианта использования, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 17 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

При проведении анализа учитывалось типичное использование встроенных помещений в ближайшем окружении, а именно – жилое, офисное, торговое (торгово-сервисное) и

производственно-складское. Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта оценки, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования Объекта следующие виды использования: жилое; офисное; торговое (торгово-сервисное); производственно-складское.

В отношении объекта недвижимого имущества оценке подлежит рыночная арендная плата 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».

В соответствии с п. 21 ФСО № 7 «Оценка недвижимости», анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

На дату оценки встроенное нежилое помещение не используется.

Юридическая разрешенность. При анализе юридической допустимости Оценщик рассматривает частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, а также экологическое законодательство, которые могут изменить конкретные виды потенциального использования.

Согласно предоставленным Заказчиком документам, оцениваемое помещение относится к нежилым помещениям. В распоряжении Оценщика отсутствуют документы, разрешающие перевод объекта в жилой фонд. Таким образом, Оценщиком принято решение не рассматривать в качестве наиболее эффективного использования жилую функцию, как не соответствующую критерию юридической допустимости.

Оценщику не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование Объекта оценки под какие-либо другие нежилые функции. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно, торгового (торгово-сервисного), офисного и производственно-складского.

Физическая возможность. Рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования. Для Объекта оценки физически возможен юридически допустимый вариантов использования.

Согласно п. 7 раздела III ФСО № 7, в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. В результате анализа предоставленной документации источники экологических загрязнений на территории Объекта оценки выявлены не были. Оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения территории Объекта оценки (см. п. 9.2 «Специальные допущения»).

Финансовая оправданность

Рассмотрение тех физически возможных и юридически разрешенных вариантов использования, которые будут приносить доход.

Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под торговую, офисную и производственно-складскую функцию. В связи с имеющимся коммерческим потенциалом Объекта у Оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом помещении.

Следовательно, варианты использования Объекта под торговлю, офис или производственно-складской объект являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность. Рассмотрение того, какой из физически возможных, юридически разрешенных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет соответствовать ее наибольшей стоимости.

На этапе максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен аренды на офисы, который, в свою очередь, выше уровня цен аренды на производственно-складские объекты.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической допустимости, правомочности и финансовой оправданности, опираясь на описание характеристик Объекта оценки, приведенное в разделе 10.4.2 Отчета.

Таким образом, в данном случае наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в сегменте нежилых помещений свободного назначения, в торговом сегменте.



13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Настоящая оценка выполнена для определения рыночной арендной платы за Объект оценки. В настоящем разделе приведены краткое описание подходов и методов оценки стоимости объектов недвижимости, и выбор подходов и методов оценки арендной платы за Объект оценки.

13.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 указанного федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

13.1.1. Сравнительный подход

В соответствии с разделом II ФСО V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

8. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

13.1.2. Доходный подход

В соответствии с разделом III ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих

денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Основные этапы доходного подхода:

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- ✓ определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
 - ✓ прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
 - ✓ определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- 3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
 - 4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;
- 3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости).

Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:
 - ✓ вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
 - ✓ сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
 - ✓ срок полезного использования объекта оценки;
 - ✓ специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

13.1.3. Затратный подход

В соответствии с разделом IV ФСО V, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

13.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Определение рыночной стоимости Объекта оценки производится в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611. В соответствии с разделом VI «Подходы к оценке» ФСО № 7, для оценки объектов недвижимости используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

13.2.1. Сравнительный подход

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;
- г) для выполнения расчетов используются 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 объема;
- д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный

сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

13.2.2. Доходный подход

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;
- б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;
- в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа

рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

13.2.3. Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

13.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденному приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7)», Оценщик вправе самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности; при этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

13.3.1. Сравнительный подход

Согласно ФСО V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

В соответствии с ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Рынок аренды объектов недвижимости, аналогичных предполагаемым к сдаче в аренду, достаточно хорошо развит, что делает возможным применение сравнительного подхода при определении рыночной величины арендной платы.

13.3.2. Доходный подход

Согласно ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

В соответствии с ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов; для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

В соответствии с классическими методами доходного подхода, рыночная стоимость права аренды за Объект недвижимости может быть определена двумя подходами:

1. Методом остатка как чистый операционный доход арендатора от использования объекта.
 - Процедура оценки рыночной стоимости величины арендной платы классическим методом доходного подхода включает следующие последовательные шаги:
 - ✓ Определение потенциального и действительного валового дохода;
 - ✓ Определение операционных расходов;

Рыночная стоимость величины арендной платы за объект может быть определена как текущая стоимость потока чистого операционного дохода.

При этом для определения чистого операционного дохода будет являться ставка арендной платы, рассчитанная в рамках сравнительного подхода. Стоит отметить, что данный метод, в основе которого лежит искомая арендная плата, определенная в рамках сравнительного подхода, искусственно приведет к снижению в разы значимости доходного подхода, при согласовании величины рыночной арендной платы по подходам.

1. Метод компенсации затрат арендодателя основан на следующем принципе: арендодатель вкладывает денежные средства в постройку или покупку приносящей доход недвижимости в обмен на право получать в будущем доход от сдачи ее в аренду и от последующей продажи. При этом арендный платеж должен обеспечить арендодателю определенную норму дохода и позволить по окончании срока аренды восстановить объект до первоначального состояния, или, в случае износа объекта аренды до состояния, делающего его восстановление экономически нецелесообразным, снести объект и построить новый.

Методикой расчета рыночной стоимости величины арендной платы на основе метода компенсации затрат вначале предусматривается определение рыночной стоимости сдаваемого в аренду объекта недвижимости, а затем проведение расчета арендной ставки, исходя из требуемой владельцами аналогичной недвижимости нормы дохода на вложенные средства.

Вследствие высокой чувствительности расчетной величины от значения коэффициента капитализации и большого количества допущений при его определении, данный метод не обеспечивает необходимой точности.

Определение рыночной арендной ставки обоими методами доходного подхода, вследствие большого количества допущений и высокой чувствительности, не обеспечивают необходимой точности и значимости, и применяются для оценки аренды объектов в случае невозможности или ограниченности применения сравнительного подхода.

Таким образом, при определении рыночной арендной платы нецелесообразно применение методов доходного подхода.

13.3.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно ФСО V, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Согласно п. 24 раздела VII «Подходы к оценке» ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектов капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

Согласно п. 24 б); в) ФСО № 7, затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка, как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устаревания объектов капитального строительства. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения доходного и сравнительного подходов к оценке.

Затратный подход основывается на калькуляции затрат на содержание объекта недвижимости с учетом нормы прибыли. Очевидно, что затратный подход в таком его виде ориентирован исключительно на внутренние процессы арендодателя и не учитывает рыночной ситуации, т.е. его достоверность заведомо ниже других подходов, основных на рыночных данных. Такой подход, как правило, используется при определении права пользования уникальными или специфичными объектами, рынок аренды которых отсутствует. Объект оценки, величина арендной платы за права пользования и временного владения которыми определяется в рамках данного отчета, не относится к уникальным или специфичным объектам: рынок аренды таких объектов достаточно хорошо развит.

В связи с вышеизложенным, в данном Отчете при определении рыночной арендной платы затратный подход не используется.



14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. В данном случае, принимая во внимание наличие достаточного количества информации о предложениях аренды сопоставимых по характеристикам встроенных помещений, проведение оценки в рамках сравнительного подхода возможно.

Основные положения сравнительного подхода, в соответствии с ФСО № 7, представлены в разделе 13.2 «Краткая характеристика подходов к оценке объектов недвижимости» Отчета. Для определения арендной платы за встроенные помещения в рамках сравнительного подхода Оценщик применил метод сравнения продаж.

14.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым. Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях. При любом анализе сопоставимых данных важно, чтобы объекты имущества, по которым собираются сопоставимые данные, имели характеристики, аналогичные оцениваемому имуществу.

Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам, проводится сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Согласно п. 22 ФСО № 7, основные элементы сравнения включают:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

На выявленные различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Поскольку объекты различаются по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения арендованных объектов с оцениваемым объектом неизбежны большие сложности и требуется приведение имеющихся данных к общему знаменателю, которым может быть либо физическая единица (например, цена за 1 кв. м), либо экономическая.

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

14.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК

Классификация вводимых корректировок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Процентные (коэффициентные) корректировки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, корректировки на местоположение, дату предложения к продаже.

Стоимостные (денежные) корректировки, вносимые к единице сравнения, изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта.

Для проведения расчетов в рамках сравнительного подхода используются две группы методов расчета корректировок: *количественные* и *качественные*. Отличаются эти группы соотношением количества ценообразующих факторов и аналогов, используемых для оценки. Если количество аналогов больше или равно количеству ценообразующих факторов, увеличенному на единицу, то для оценки используются *количественные методы*: анализ пар данных, анализ групп данных, матричная алгебра, статистический и корреляционно-регрессионный анализ, графический анализ, анализ чувствительности, анализ затрат и проч. Если количество аналогов меньше количества ценообразующих факторов, увеличенного на единицу, то для оценки используются *качественные методы* расчета корректировок: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок (ранговый анализ) или метод интервью.

В настоящее время в связи с развитием конкурентного рынка недвижимости все более применимым становится метод статистического анализа, относящийся к группе методов количественного анализа. При наличии достаточного объема достоверной рыночной информации по сделкам или предложениям аналогичных объектов недвижимости данный метод позволяет получить очень качественный и достоверный результат стоимости, объективно отображающий всю сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. Также из группы методов количественного анализа широкое применение имеет метод парных продаж. Данный метод используется при ограниченном количестве аналогов.

Из группы методов качественного анализа наиболее применимым является метод построения квалитетрической модели, в котором комбинируются объективные характеристики объекта и оценки специалистов. Данный метод используется в случае затруднительного подбора объектов-аналогов, необходимых для реализации указанных ранее методов.

Также в рамках сравнительного подхода может использоваться метод последовательных корректировок. Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной арендной ставки за оцениваемый объект.

Таким образом, в настоящем Отчете использовался метод последовательных корректировок, поскольку отображает ситуацию, сложившуюся на рынке аренды на дату оценки.

Метод последовательных корректировок

В рамках данного метода стоимость недвижимого имущества определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j \cdot C^{OA}_j, \text{ где}$$

C_c – арендная ставка оцениваемого объекта недвижимости, руб. / кв. м / мес.;

N – количество объектов-аналогов;

j – порядковый номер объекта-аналога;

q_j – весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

C^{OA}_j – Скорректированная арендная ставка объекта-аналога, руб. / кв. м / мес.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов COA_j вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости j -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Весовые коэффициенты q_j определяются как отношение коэффициента соответствия каждого аналога объекту оценки (который обратно пропорционален совокупной корректировке) к их суммарной величине (определение вклада стоимости каждого аналога в искомую стоимость Объекта оценки).

14.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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 недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Выбор элементов сравнения

В соответствии с п. 22 раздела VII ФСО № 7 «Оценка недвижимости», для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Выбор элементов сравнения осуществлялся с учетом выводов, сделанных в разделе 12 Отчета. В результате, при отборе объектов-аналогов были учтены следующие элементы сравнения:

- тип объекта;
- состав прав на объект;
- ограничения (обременения) прав;
- назначение (сегмент рынка, вид использования);
- местоположение;
- состав коммуникаций;
- физическое состояние;
- площадь.

Выбор объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов рассматривались предложения аренды встроенных нежилых помещений, в сегменте помещений свободного назначения, расположенных в центральных

административных районах Санкт-Петербурга, что соответствует оцениваемому встроенному помещению.

В результате анализа рынка аренды встроенных помещений было выявлено 5 объектов-аналогов, информация по которым представлена в табл. 12 Отчета.

Данные по объектам-аналогам были получены из объявлений, интервью с представителями собственников объектов и открытых источников. По имеющейся информации, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на арендную ставку каких-либо особых обстоятельств.

В распоряжении Оценщика было достаточно информации о сопоставимых объектах-аналогах для проведения расчетов с целью определения рыночной арендной ставки за встроенное помещение. Однако объекты-аналоги не были лично осмотрены Оценщиком в силу того, что они арендуются через агентства недвижимости, и для их осмотра требуется предварительное заключение агентского соглашения на возмездное оказание услуг. По той же причине Оценщик по части объектов-аналогов не имел возможности указать подробные характеристики.

При отборе объектов-аналогов Оценщик руководствовался всеми доступными возможностями для получения информации об объектах-аналогах и принимает все полученные сведения в качестве достоверных. Копии интернет-страниц, содержащие сведения по объектам-аналогам, представлены в Приложении 16.3 к настоящему Отчету.

Информация о площадях помещений, а также о местоположении уточнялась в ходе телефонного интервью и по данным Росреестра.

14.4. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются 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 объема.

Как правило, когда речь идет об аренде коммерческой недвижимости, используют удельный показатель арендной ставки, выраженной за 1 кв. м / мес. Оценщиком было принято решение использовать в качестве сопоставимой единицы сравнения удельный показатель арендной ставки, за 1 кв. м / мес., в российских рублях.



Табл. 12. Краткое описание встроенного помещения и объектов-аналогов по аренде в регионе расположения Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., д. 145, литера А	Санкт-Петербург, р-н Невский, Ивановский, просп. Обуховской обороны, 141	Санкт-Петербург, р-н Невский, Ивановский, просп. Обуховской обороны, 141	Санкт-Петербург, р-н Невский, Народный, просп. Большевиков, 55К1	Санкт-Петербург, р-н Невский, Ивановский, просп. Обуховской обороны, 141	Санкт-Петербург, Народная ул., 68к1
Район местоположения	Невский	Невский	Невский	Невский	Невский	Невский
Назначение объекта	ПСН / торговое	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Общая площадь, кв. м	286,7	60,4	164,0	160,2	43,5	43,9
Состояние отделки	удовлетворительное	нормальное	нормальное	евростандарт	нормальное	евростандарт
Тип входа (к расчету принимается наилучший тип входа объекта, с наибольшим коэффициентом, согласно градации Модели)	отдельный с улицы	отдельный с улицы	отдельный с улицы	отдельный с улицы	отдельный с улицы	общий с улицы
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Высота потолков, м	3,80	3,6	3,6	более 3 м	3,6	3,64
Инженерные коммуникации	Центральные городские коммуникации	Центральные городские коммуникации	Центральные городские коммуникации	Центральные городские коммуникации	Центральные городские коммуникации	Центральные городские коммуникации
Арендная плата, руб. / мес.	-	90 600	164 000	240 000	65 250	59 980
Арендная ставка, руб./ кв. м / мес.	-	1 500	1 000	1 498	1 500	1 366
НДС в составе арендной ставки	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС	УСН	УСН	УСН
КУ в составе арендной ставки	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Передаваемые имущественные права на помещение	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Вид оплаты	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный
Условия кредитования	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Иные условия	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	19.02.2024	19.02.2024	19.02.2024	19.02.2024	19.02.2024	19.02.2024
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Иные условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Не рассматриваются	Не рассматриваются	Не рассматриваются	Не рассматриваются	Не рассматриваются	Не рассматриваются
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Источник информации	-	https://spb.cian.ru/rent/commercial/291364321/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/298803619/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/297128376/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/295966395/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_44_m_3758840678



Рис. 12. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов по аренде

14.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые права на объекты-аналоги – право пользования (аренды), что сопоставимо с Объектом оценки. Таким образом, корректировка на передаваемые имущественные права не проводилась.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Различные условия финансирования сделки могут привести к отличию цены, уплаченной за имущество, от цены, уплаченной за другое идентичное имущество. Необходимо полностью понять, проанализировать и учесть типы и условия финансирования сделки (транзакции). Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, ипотечный кредит, оплата наличными и т. п. Предполагается, что условия финансирования у всех объектов-аналогов и оцениваемых объектов аналогичны, т.к. Оценщик не располагает сведениями о каких-либо особых условиях при сдаче объектов в аренду.

НДС в составе цены предложения. В арендную ставку Объекта оценки величина НДС (20%) включена, объекты-аналоги предлагаются на продажу на общих рыночных условиях.

На рынке коммерческой недвижимости, как правило, публикуются объявления о продаже или аренде объектов недвижимости, продавцы которых относятся к различным субъектам налогообложения, что не всегда отмечается в объявлениях.

90% игроков рынка являются физическими лицами или индивидуальными предпринимателями, находящимися на упрощенной системе налогообложения. Минимальное количество участников предложений по продаже/аренде объектов недвижимости выставлено от юридических лиц, находящихся на классической системе налогообложения (цена предложений от этих участников содержит НДС «в том числе»).

Исходя из этого, Оценщик считает, что рынок коммерческих объектов сложился, как рынок необлагаемый НДС или как НДС в том числе. Система налогообложения, на которой находятся участники рынка, не влияет на величины цен/арендных ставок предложений, сложившихся на данном рынке.

Таким образом, Оценщик принимает заявленную величину предложения как «НДС в том числе» как конечную, максимальную величину, используемую в расчетах, и не очищает ее от НДС.

КУ в составе цены предложения.

Корректировка по данному фактору, в случае необходимости, вносится на основании данных анализа рынка (см. раздел 11.3 Отчета), на уровне среднего значения диапазона для коммерческих помещений свободного назначения (в т.ч. торговых):

для ПСН – 116,1-132,8 (среднее 124,45) руб./кв.м.

Условия рынка

Корректировка по данному фактору предполагает исследование изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидок к ценам предложений, иных условий, включая учет налогов.

Все объекты-аналоги, анализируемые в расчетах, предлагались на продажу на дату, максимально приближенную к дате оценки, поэтому корректировка на условия рынка равна нулю.

Запрашиваемые арендные ставки по выбранным объектам-аналогам не являются окончательными, а представлены с учетом возможного снижения в случае заключения сделки.

Согласно информации ГБУ ГУИОН среднее значение скидки на торг для данного типа недвижимости составляет 5,8% (<https://guion.spb.ru/rezultaty-oprosa-rieltorskih-organizatsiy-o-sostoyanii-rynka-nezhilyh-pomescheniy-2023-god>):

Среднее %	Аренда			Продажа		
	торговля	офис	склад	торговля	офис	склад
цены	100,4	99,3	108,0	99,2	98,4	105,2
предложение	99,8	103,2	102,8	97,0	102,2	99,4
спрос	102,0	96,0	109,5	102,4	99,2	106,8
скидка	5,8	6,4	4,5	7,4	9,0	5,5
сделки	100,8	98,2	103,5	100,4	99,8	103,6
прогноз	101,2	102,3	104,2	101,0	100,4	105,0

Рис. 13. Состояние рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга в конце октября 2023 года по сравнению с мартом 2023 года (последние опубликованные данные)

Скидка на торг, в случае если предложение предполагает торг, принимается на уровне 5,8%.

Иные условия, влияющие на стоимость, не выявлены.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов представлен в таблице далее по тексту Отчета.

14.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Основные ценообразующие факторы, по которым были выявлены различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, и расчет соответствующих поправок в рамках второй группы корректировок представлены далее по тексту.

Общая площадь (фактор масштаба)

Критерием оценки является востребованность (уровень спроса) размеров площади объектов рынком коммерческой (административной) недвижимости. Кроме того, учитывалось, что чем больше площадь объекта, тем ниже удельная стоимость, так называемая «скидка на опт».

Площадь является важным фактором, влияющим на стоимость объектов недвижимости. Как правило, объекты большей площади пользуются меньшим спросом, соответственно стоимость 1 кв. м таких объектов будет ниже, чем стоимость объектов меньшей площади.

Представленные тенденции изменения величин стоимости в зависимости от площади помещений подтверждаются и аналитическими данными: «Модель определения арендной платы 2 квартал 2023»¹⁷, опубликованными ГБУ «ГУИОН» и используемыми для расчета величины корректировки на площадь при определении стоимости права собственности объектов нежилого фонда (встроенные помещения) методом массовой оценки. Для расчета величины корректировки на площадь Эксперт использовал данные указанной модели стоимости. Базой для расчета корректировки на площадь служит коэффициент площади K_2 , определяемый для объекта оценки и объектов-аналогов. Коэффициент площади K_2 определяется по формуле:

$$K_2 = C_S^{2 \times V_S - 1}$$

, где:

C_S – коэффициент влияния площади;

V_S – функция влияния площади, которая определяется по формуле:

$$V_S = \exp(-(S / K_S)^2)$$

, где:

S – общая полезная площадь объекта в кв. м;

K_S – коэффициент площади.

C_S , K_S – расчетные коэффициенты, значения которых приведены ниже.

Расчетные коэффициенты	Функция использования		
	торговая	офисная	производственно-складская
C_S	1,184	1,075	1,105
K_S	200	100	400

Рис. 14. Значения коэффициентов C_S , K_S

¹⁷ Источник информации (здесь и далее): https://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/1154/Model_arendy_2_kv_2023.pdf

Данные коэффициенты представлены в Методике и определяются экспертами ГБУ «ГУИОН». Коэффициенты корректируются ежеквартально с учетом изменений, происходящих на рынке недвижимости.

Исходя из приведенных на рисунке выше коэффициентов, величина корректировки по данному фактору определялась следующим образом:

$$K_{\text{тд}} = \left(\frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оА}}} - 1 \right) \cdot 100\%$$

где $K_{\text{тд}}$ – размер корректировки;
 $C_{\text{оо}}$ – значение коэффициента для Объекта оценки;
 $C_{\text{оА}}$ – значение коэффициента для объекта-аналога.

Полученные значения корректирующих коэффициентов представлены в таблице далее по тексту Отчета.

Состояние объекта

Базой для расчета корректировки на состояние отделки служит коэффициент состояния K_4 , определяемый для оцениваемого объекта и объектов сравнения. Данный коэффициент можно определить, используя данные экономико-математической модели «Модель определения стоимости права аренды за объекты нежилого фонда» на 2 квартал 2023 года («Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения стоимости права аренды объектов нежилого фонда, методом массовой оценки», согласно аналитическим данным ГБУ «ГУИОН»).

Табл. 13. Значение коэффициентов состояния

Состояние	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Евростандарт	1,10	1,13	1,06
Отличное	1,05	1,07	1,04
Нормальное	1,00	1,00	1,00
Удовлетворительное	0,90	0,89	0,88
Неудовлетворительное	0,79	0,79	0,76

К расчету принимаются коэффициенты для функции, соответствующей сегменту Объекта оценки.

Величина корректировки по данному фактору определяется следующим образом:

$$K_{\text{тд}} = \left(\frac{C_{\text{оо}}}{C_{\text{оА}}} - 1 \right) \cdot 100\%$$

где $K_{\text{тд}}$ – размер корректировки;
 $C_{\text{оо}}$ – значение коэффициента для Объекта оценки;
 $C_{\text{оА}}$ – значение коэффициента для объекта-аналога.

Полученные значения корректирующих коэффициентов представлены в таблице далее по тексту Отчета.

Тип входа

Как показывает анализ рынка, арендные ставки за помещения, имеющие общий вход ниже, чем арендные ставки за помещения, оборудованные отдельным входом. При этом, помещения, вход в которые осуществляется с улицы, более востребованы, чем те, вход в которые осуществляется со двора.

Базой для расчета корректировки на тип входа служит коэффициент входа K_5 , определяемый для оцениваемого объекта и объектов сравнения. Данный коэффициент можно определить, используя данные экономико-математической модели «Модель определения стоимости права аренды за объекты нежилого фонда» на 2 квартал 2023 года («Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения стоимости права собственности объектов нежилого фонда, методом массовой оценки», согласно аналитическим данным ГБУ «ГУИОН»).

Табл. 14. Значение коэффициентов типа входа

Тип входа	Торговая	Офисная	Производственно-складская
Отдельный с улицы	1,00	1,00	1,00
Общий с улицы	0,90	0,93	0,92
Отдельный со двора	0,75	0,87	0,90
Общий со двора	0,69	0,81	0,84
Через проходную	0,60	0,75	0,76

К расчету принимаются коэффициенты для функции, соответствующей сегменту Объекта оценки.

Величина корректировки по данному фактору определяется следующим образом:

$$K_{\text{Тд}} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \cdot 100\%$$

где $K_{\text{Тд}}$ – размер корректировки;
 $C_{\text{ОО}}$ – значение коэффициента для Объекта оценки;
 $C_{\text{ОА}}$ – значение коэффициента для объекта-аналога.

14.7. ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта исследования на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования¹⁸.

Согласование – это не усреднение полученных промежуточных результатов, а процесс взвешивания и сравнения показателей в соответствии с их характеристиками. Согласование скорректированных цен аналогов проводится в соответствии с имеющимися отличиями от объекта исследования.

В процессе согласования необходимо выявить причины различий промежуточных результатов, учесть сумму абсолютных значений корректировок, внесенных в цену сопоставимой продажи.

При согласовании следует учитывать следующее основное правило: чем меньше количество и величина корректировок, внесенных в цену конкретного объекта сравнения, тем больший вес имеет данная продажа в процессе формирования стоимости оцениваемого объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта исследования необходимо рассчитать весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта исследования по формуле:

$$K = \frac{1/|S_{1..n}| + D}{1/|S_1| + D + 1/|S_2| + D + \dots + 1/|S_n| + D},$$

где: K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1..n}$ – сумма абсолютных значений корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n -го аналога;

$1/S_n$ – коэффициент соответствия n -го аналога объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки).

Внесение корректировок и расчет арендной ставки за Объект оценки в рамках сравнительного подхода представлено в таблице далее.

Табл. 15. Внесение корректировок и определение арендной ставки для Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Адрес	Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., д. 145, литера А	Санкт-Петербург, р-н Невский, Ивановский, просп. Обуховской обороны, 141	Санкт-Петербург, р-н Невский, Ивановский, просп. Обуховской обороны, 141	Санкт-Петербург, р-н Невский, Народный, просп. Большевиков, 55К1	Санкт-Петербург, р-н Невский, Ивановский, просп. Обуховской обороны, 141	Санкт-Петербург, Народная ул., 68к1
Арендная ставка, руб./ кв. м / мес.	-	1 500	1 000	1 498	1 500	1 366
Тип предложения	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг	-	-5,80%	-5,80%	-5,80%	-5,80%	-5,80%
Арендная ставка после корректировок I группы элементов сравнения, руб. / кв. м / мес.	-	1 413	942	1 411	1 413	1 287
Общая площадь, кв. м	286,7	60,4	164,0	160,2	43,5	43,9
Коэффициент площади	0,88	1,15	1,00	1,01	1,17	1,17
Корректировка, %	-	-23,3%	-12,1%	-12,6%	-24,3%	-24,3%
Состояние отделки	удовлетворительное	нормальное	нормальное	евростандарт	нормальное	евростандарт
Коэффициент состояния отделки	0,90	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10
Корректировка, %	-	-10,0%	-10,0%	-18,2%	-10,0%	-18,2%
Тип входа	отдельный с улицы	отдельный с улицы	отдельный с улицы	отдельный с улицы	отдельный с улицы	общий с улицы
Коэффициент типа входа	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	11,1%
Скорректированная арендная ставка, руб. / кв. м / мес.	-	943	734	977	928	883
Относительная валовая коррекция	-	-33,3%	-22,1%	-30,8%	-34,3%	-31,4%
Абсолютная валовая коррекция	-	33,3%	22,1%	30,8%	34,3%	53,6%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)	-	2,8	4,3	3,1	2,7	1,7
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	19,3%	29,7%	21,0%	18,6%	11,5%
Скорректированная арендная ставка, руб. / кв. м / мес.	878					

Определение надежности полученных результатов

При определении ценового показателя методом общих корректировок, формируется оценка среднего значения. Это среднее значение в предположении о симметричности закона распределения в выборке и выступает в качестве наиболее вероятного значения ценового показателя. Так как среднее значение ценового показателя рассчитывается не по всей генеральной совокупности объектов-аналогов, а лишь по ограниченной выборке, полученное среднее значение характеризует «истинное» среднее с возможной ошибкой.

Среднее по некоторой увеличенной выборке может отличаться от полученного по данной выборке значения, и таких увеличенных выборок может быть много. Т. е. «истинное» среднее, соответствующее генеральной совокупности, может отличаться от рассчитанного по выборке. Величина возможного отклонения может быть охарактеризована шириной доверительного интервала, за пределы которого значение «истинного» среднего не выйдет с заданной доверительной вероятностью.

Иными словами, границами доверительного интервала являются значения предельного отклонения (ошибки). В эконометрических расчетах принято вести расчеты для 95%-ного уровня доверительной вероятности.

При этом доверительный интервал определяется как разброс среднего значения на величину предельной ошибки, т. е.

$$[\bar{X} - \Delta; \bar{X} + \Delta], \text{ где}$$

$\bar{X}$ – среднее,

Δ – величина предельной ошибки.

Среднее значение определяется как:

$$\bar{X} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n X_i, \text{ где}$$

n – количество аналогов.

Табл. 16. Анализ полученных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов

Наименование	Значение
Рыночная арендная ставка, руб. / кв. м / мес.	878
Количество аналогов	5
Минимальное значение, руб. / кв. м / мес.	734
Максимальное значение, руб. / кв. м / мес.	977
Среднее значение, руб. / кв. м	892,8
Среднеквадратичное отклонение (Sigma)	95,2
Стандартная ошибка (Sigma*)	42,6
Доверительная вероятность (P)	95%
Нормированное отклонение (t)	2,7764
Предельная ошибка, руб. / кв. м	118,2
Предельная ошибка	10,7%
Доверительный интервал, руб. / кв. м / мес.	от 775... до 1011

Таким образом, предельная ошибка не превышает предельно допустимого значения, а рассчитанная Оценщиком арендная ставка Объекта оценки попадает в доверительный интервал с вероятностью 95%.

Табл. 17. Итоговые результаты расчета арендной платы

Показатель	Значение
Рыночная арендная ставка, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг, руб./кв.м/мес. (расчетная величина)	878,00
Рыночная арендная ставка, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг, руб./кв.м/мес. (расчетная величина)	731,67
Рыночная арендная плата, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг, руб./год за Объект (округленно)	2 517 000,00
Рыночная арендная плата, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг, руб./год за Объект (округленно)	3 020 400,00

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик объекта недвижимости является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов к оценке.

В соответствии с п. 3 раздела I «Подходы к оценке» ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 указанного федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В данном разделе отчета Оценщиком сведены все данные, полученные в ходе проведения оценки, и принято окончательное решение о рыночной стоимости оцениваемого Объекта.

Для проведения расчетов в целях определения рыночной величины арендной платы за недвижимое имущество использовался единственно сравнительный подход. Обоснование выбора подходов для целей оценки и отказ от доходного и затратного подходов приведены в разделе 13.3 Отчета.

Принимая во внимание тот факт, что рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга насыщен на дату оценки предложениями об аренде встроенных помещений, Оценщик считает, что сравнительный подход в данном случае наибольшее достоверно отражает состояние рынка коммерческой недвижимости в сегменте аренды.

Таким образом,

**Рыночная величина годовой арендной платы
за Нежилое помещение 2-Н площадью 286,7 кв.м
с кадастровым номером 78:12:0007124:2041, расположенное по адресу:
Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., д. 145, литера А,
по состоянию на 19.02.2024 составляет¹⁹:
2 517 000 руб., без учета НДС,
и
3 020 400 руб., с учетом НДС.**

В соответствии с п. 30 раздела VIII «Согласование результатов оценки» ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

В соответствии с требованием п. 15 Задания на оценку, границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется.

Таким образом, Оценщик в рамках настоящего Отчета не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться арендная плата за Объект. (см. раздел 9.2 «Специальные допущения» Отчета).

¹⁹ Согласно Заданию на оценку, рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов; границы возможного интервала стоимости объекта оценки приводить не требуется

16.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 4

- рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.

Шмаков Е.А.

16.2.1. СТРАХОВОЙ ПОЛИС ООО «КЛИРИНГ»

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

г. Санкт-Петербург, Россия

«27» июля 2023 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ

№ 7811917765000023

Настоящий Полис выдан Страховщиком в соответствии с условиями Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7811917765000023 (далее - Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, составляющей частью которого он является. Настоящий Полис не является: ни дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречия между настоящим Положением и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КЛИРИНГ»
Россия, 194217, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ КОСТИНОВСКИЙ, ДОМ 10, ПИТЕР-4 А,
ПОСМЕЩЕНИЕ 19Н
ИНН 7819183231 КПП 780201001

2. СТРАХОВЩИК:

Алианс-Ресурс Общество «Алианс-Ресурс-Лайф»
Россия, 115162 г. Москва, ул. Щиболова, д. 31, стр. «Б»,
ИНН: 7713026834 КПП: 775001001
Лицензия СМ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

3.1. С 00.00 часов «24» апреля 2023 г. по 24.00 часов «23» апреля 2024 г. (Период страхования).

3.2. Регрессивный период установлен по наступлению Договора с «26» апреля 2017г.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по одному страховому случаю 10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям за исключением судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Полово.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является событие, предусмотренное п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату безвозмездно, без удержаний, вред имущественных интересов, нанесен в результате застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возмещение материальных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с возмещением ему требований (искам, претензиям) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы подтверждены письменно соглашениям со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отстоять требования (иски, претензии) о возмещении вреда или о возмещении размера возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Предоставление деятельности сотрудников Страхователя, направленной на установление отношения объекта оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной Федеральными стандартами оценки. Сотрудники Страхователя признаются оценщиками - физическими лицами, осуществляющими оценочную деятельность, которых не признали соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от 28.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), в соответствии с которыми в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании правового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «Алианс-Ресурс-Лайф»

Исполнитель: Страховщик
М.П.
Секретарь: Александр Витальевич
Ф.И.О.
Должность: Исполнитель
Итого: 10/10/2023 г. от 10/10/2023 г.

Менеджер по работе со страхователями: Александр Овчаров
Тел: (812) 336-58-58, 336-747341 и электронная почта: ovcharov@alfarussian.ru

Полис является частью договора страхования. При заключении договора страхования Страхователь обязуется оплатить страховую премию в соответствии с условиями договора страхования. Страхователь несет ответственность за предоставление достоверной информации о фактах, влияющих на оценку риска.

16.2.2. СТРАХОВОЙ ПОЛИС ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.

[illegible]

16.2.3. ДОКУМЕНТЫ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 044969

Настоящий диплом выдан Григорьеву Алексею Викторовичу

в том, что он(а) с 10 ноября 2008 г. по 04 июля 2008 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Санкт-Петербургском государственном

техническом университете (Финансовый университет при Правительстве РФ)

по направлению: «Экономические науки»

Сумма стоимости профессионального образования (бизнеса),

«Сумма стоимости профессионального образования (бизнеса),

Государственная аттестационная комиссия решением от 04 июля 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Григорьева Алексея Викторовича

на профессиональную деятельность в сфере оценки

недвижимости (бизнеса)

Присутствие государственной аттестационной комиссии

Решение (директор)

год 2008

Регистрационный номер 1536

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового лица профессиональной деятельности

Министерство образования и науки Российской Федерации

Финансовый университет при Правительстве РФ

Санкт-Петербургский государственный технический университет

16.2.4. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «СПО» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.



16.2.5. КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ ПО НАПРАВЛЕНИЮ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.



16.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Аналог № 1

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/291364321/>

Свободное назначение, 55 м²

Санкт-Петербург, р-н Невский, Исаковский, просп. Обуховской обороны, 141. На карте

00 Ломоносовская 14 мин. 00 Елизаровская 14 мин. 00 Пролетарская 14 мин.

90 600 Р/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр: 19 768 Р в год

Налог: УСН

Комиссии: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 981 939-40-46

Номер только для звонков, сообщения не придут

Если захотите оставить жалобу, нажмем на

История просмотров ID 45337193

Отчет о пригодности помещения и локации

Помещение: 55 м²

Этаж: 1 из 6

Помещение: Свободно

Предлагаем в аренду коммерческое помещение, расположенные на первом этаже жилого дома.

Площадь помещения **60,4 м²**. Расположенное по адресу: Проспект Обуховской Обороны, дом 141.

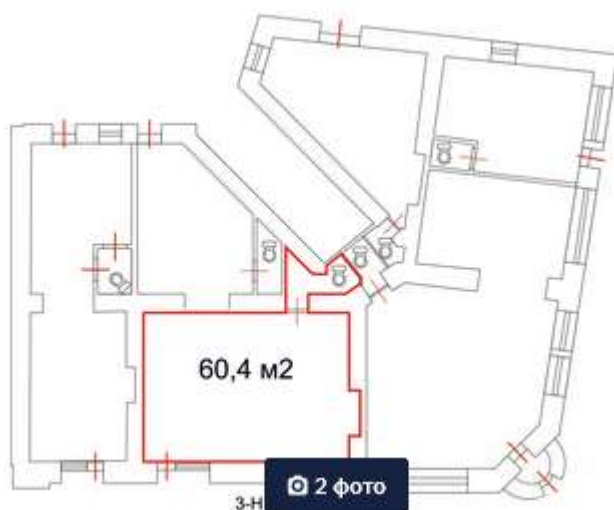
Арендная ставка 1500 руб./м². Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Помещение имеет отдельный вход с Набережной и второй вход со двора, что позволяет организовать зону разгрузки.

Все необходимые коммуникации, чистовая отделка.

Высота потолка 3,60 метра.

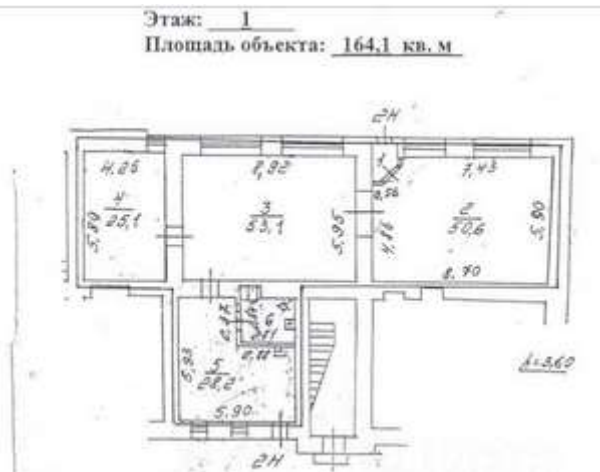
Проходная улица. Хорошее расположение. Помещение с видом на р. Неву.



По уточненным данным представителя Собственника, предложение предполагает торг, арендная ставка указана с учетом НДС, без учета КУ и ЭР.

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/298803619/>

От собственника. Первый этаж. Первая линия.
2 отдельных входа (с фасада и со двора).
Вытяжка- свеча . 20 кВт.
Выполнен чистовой ремонт.



По уточненным данным представителя Собственника, предложение предполагает торг, арендная ставка указана с учетом НДС, без учета КУ и ЭР.

Аналог № 3

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/297128376/>

Свободное назначение, 160,2 м²

Санкт-Петербург, р-н Невский, Народный, просп. Большихов, 55К3 На карте

Улица Дыбенко 5 мин.

240 000 руб./мес.

Связаться за минимальной ценой

Предложить свою цену

Например: 232 000

Цена за метр 17 978 руб./кв.м

Налог НДС не включен

Комиссия 50%

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 967 538-47-58

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, нажмите هنا

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ Right Group Agency

Документы проверены

PHOTO

Дiana Романовна

Площадь 160,2 м²

Этаж 1 из 9

Помещение Свободно

8 фото



Арт. 57693358 Аренда помещения по адресу ул. Народная, 87 от собственника.

Об объекте:

Первая линия;

Общая площадь 160 м²;

Согласована вытяжка;

Есть возможность увеличения площади за счет второго этажа (холодный и горячий цеха);

Помещение свободного назначения, подходит под общепит, шоу-рум и др.

Технические характеристики:

25 кВт;

Прямые коммуникации;

Пожарная сигнализация;

Высокие потолки.

Инфраструктура: большой пешеходный и автомобильный трафик.

По уточненным данным представителя Собственника, предложение предполагает торг, арендная ставка указана с учетом НДС, без учета КУ и ЭР.

Аналог № 4

<https://spb.cian.ru/rent/commercial/295966395/>

Свободное назначение, 43,5 м²

Санкт-Петербург, р-н Невский, Ивановский, просп. Обуховской обороны, 141. На карте

Лонгоновская 54 мин., Елизаровская 4 мин., Пролетарская 4 мин.

Цена за метр: 18 000 Р в год

Налог: УСН

Комиссии: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 981 939-40-46

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 45337193

Отчет о привлекательности помещения и локации

Площадь: 43,5 м²

Этаж: 1 из 6

Назначение: Свободно

Предлагаем в аренду коммерческое помещение, расположенные на первом этаже жилого дома.

Площадь помещения 43,5 м². Расположенное по адресу: Проспект Обуховской Обороны, дом 141.

Арендная ставка 1500 руб./м². Коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

Помещение имеет отдельный вход с бокового торца здания.

Все необходимые коммуникации, чистовая отделка.

Высота потолка 3,60 метра. Витринное окно.



По уточненным данным представителя Собственника, предложение предполагает торг, арендная ставка указана с учетом НДС, без учета КУ и ЭР.

Аналог № 5

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_44_m_3758840678

Входящие — Яндекс ... Каталог РАД архив Фонд Имущества Са... Региональная инфор... Региональная геоин... Реестр лотов Обучающиеся

Свободного назначения, 44 м²

59 980 ₽ в месяц

1363 ₽ в месяц за м², залог 59 980 ₽, без комиссии

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 967 512-54-38

Финансовое бюро

Компания

На Авито с сентября 2015

Завершено 169 объявлений

Документы проверены

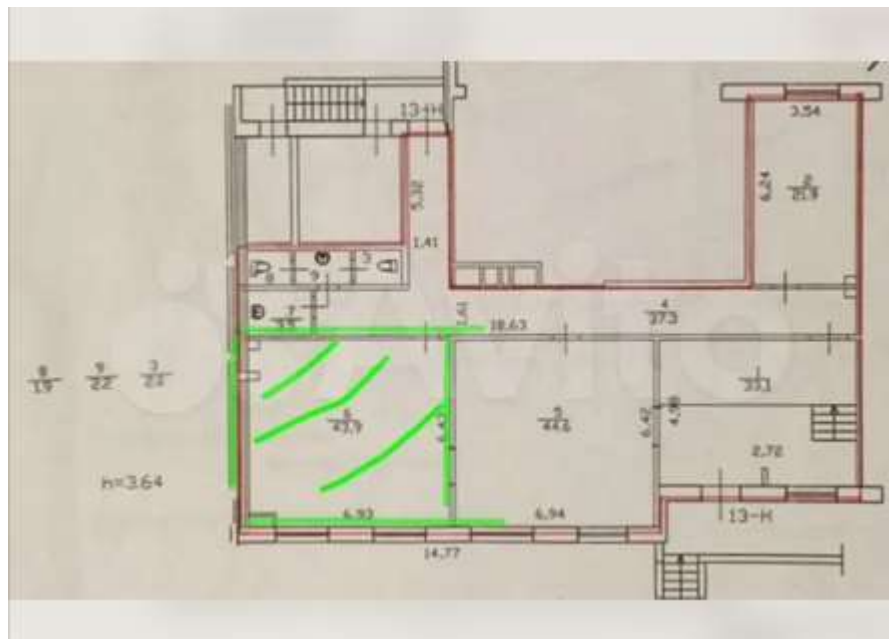


13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Кирилл



О помещении

Вход: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 44 м²

Этаж: 1

Высота потолков: 3.7 м

Отделка: чистовая

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Минимальный срок аренды: 11 мес.

Описание

Отличное предложение! Аренда помещения на 1-м этаже современного дома!

Предлагаем в аренду уютное помещение площадью 43,9 кв.м. Внутри выполнен качественный ремонт, имеется второй выход и подсобное помещение.

Высота потолков 3,64 метра, что создает простор и комфорт в помещении.

Удобное расположение обеспечивает хорошую проходимость. Вход через кафе-пекарню, а второй зал - небольшой магазин, что привлекает дополнительное внимание посетителей.

Вход в помещение выглядит достойно, также предусмотрен пандус для удобства посетителей.

Помещение расположено на 1-й линии улицы Народной, что обеспечивает высокую видимость и проходимость. В окрестностях много свободных парковочных мест, причем парковка абсолютно бесплатная.

Рядом в этом же доме расположены коммерческие помещения, включая отделение Сбербанка, стоматологию, магазин запчастей...

Арендная плата не включает коммунальные расходы.

По уточненным данным представителя Собственника, предложение предполагает торг, арендная ставка указана с учетом НДС, без учета КУ и ЭР.



16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

16.4.1. Выписка из ЕГРН

Фиднал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

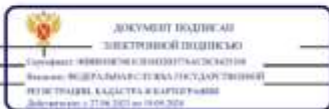
На основании запроса от 31.01.2024, поступившего на рассмотрение 31.01.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1. Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.01.2024г. № КУВН-001/2024-31490207			
Кадастровый номер:	78:12:0007124:2041		
Номер кадастрового квартала:	78:12:0007124		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:7124:0:5:2; Кадастровый номер 78:7124:0:5:2		
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Обуховской Обороны, д. 145, литера А, пом. 2-Н		
Площадь:	286.7		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	24208377.45		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:12:0007124:2003		
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		

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 000005687401CB38D2B576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ			ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.01.2024г. № КУВН-001/2024-31490207			
Кадастровый номер:	78:12:0007124:2041		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 17.10.2008 Агапова Юлия Сергеевна, СНИЛС 11368091249, договор на выполнение кадастровых работ от 20.07.2023 № 6/н, дата завершения кадастровых работ: 24.07.2023		
Сведения об отношении жилого помещения к определенному виду жилых помещений для предоставления специального жилищного фонда, в жилых помещениях жилищного фонда социального использования или жилищного 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:	Васильева Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа "САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"		

					
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			

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	
31.01.2024г. № КУВИ-001/2024-31490207			
Кадастровый номер:		78:12:0007124:2041	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 813930.1 02.12.1999 00:00:00
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 возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	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	

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 000005687401CB38D2B3576ACD8C425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

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	
31.01.2024г. № КУВИ-001/2024-31490207			
Кадастровый номер: 78:12:0007124:2041		Номер этажа (этажей): 1	
План здания, содержащий план этoкo, выдeлeннoгo этoкoм всeгo этoкoм, сoдeржaщeм этoкoм 			

		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 000005687401CB38D2B3576ACD8C425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия	

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	
1. Сведения об объекте.	
Адрес объекта:	
Район _____	Улица _____
Номер дома _____	Корпус _____
Описание арендуемого арест (угловых и смежных строений) _____	Литера А _____
Жилой/офисный/промышленный, дом б/н _____	_____ проспект Обуховской Обороны, дом 145;
Тип здания:	Тип объекта аренды:
☒ Капитальное здание	☐ часть здания
☐ Капитальное сооружение	☐ часть сооружения
☐ Капитальное деревянное помещение(е)	☐ часть(и) помещения(и)
Номер объекта учета * : _____	Номер помещения(в) (четные(сб)), двенадцатого(да) в ряду ** :
2-Н _____	2-Н _____
Занимаемые этажи:	Элементы благоустройства здания:
☒ 1-й этаж	☒ Закрытое пространство
☐ 2-й этаж (с лифтом)	☒ Водоснабжение
☐ 2-й этаж (без лифта)	☒ Канализация
☐ Выше 2-го (с лифтом)	☒ Отопление
☐ Выше 2-го (без лифта)	☒ Канализация
☐ Полная (с заглублением до 1,5 м включительно)	Элементы благоустройства объекта учета * :
☐ Полная (с заглублением более 1,5 м)	☒ Закрытое пространство
☐ Цирколь (с заглублением до 0,5 м включительно)	☒ Водоснабжение
☐ Цирволь (с заглублением более 0,5 м)	☒ Отопление
☐ Технический этаж	Элементы благоустройства объекта аренды ** :
	☒ Водоснабжение
	☒ Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы оглаживающих:	2	2, 3
С улицы общих:		
Со двора оглаживающих:	2	4, 5
Со двора общих:		
Через прокол(ы):		

Общая площадь здания (кв. м):	
(заполняется при учете ПОИ)	
Общая площадь объекта учета (кв. м):	286,7
Общая площадь помещений(а) (частей(ей)), принадлежащего(их) к объекту учета, расположенного(ых) в здании на занимаемом этаже (кв. м):	286,7 2-Н
Коэффициент пожароопасности объекта ***:	
Общая площадь помещений(а) (частей(ей)), принадлежащего(их) к объекту учета, расположенного(ых) в здании на занимаемом этаже, в котором коэффициент пожароопасности *** (кв. м):	
Общая площадь объекта учета (кв. м):	286,7

Примечание:
Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 286,7 кв.м
В 2012 году (с учетом последующих корректировок, при наличии) в филиал ФКУ «ФКУ Росреестра по Санкт-Петербургу» сведения о помещениях были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 г.). Единый государственный реестр недвижимости – nominer.ru (используемые записи/записи)
Сведения о провозимом в т.д.
Характеристики и типы зданий в объекте аренды указаны согласно Выписке из ЕПРН от 22.09.2023
№ КУ344-001/2023/2.163838968. Сведениям благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 18.07.2023
* не записаны при отсутствии информации о недвижимости
* не записаны, если объект аренды является землей, сооружениями
* не записаны, если объект аренды соответствует объекту учета



— *границы строения*
Дополнительные сведения о строении:

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	В	2	120896.93	88593.12	
2	В	3	120894.59	88601.25	
3	С	4	120879.29	88587.09	
4	С	5	120879.65	88586.07	

Исполнитель: Начальник ЦИД Южное департамента
национальной безопасности
М. И. Боткин
Решет
Насажив
Система О.Б.





Петрова А.А.
(812) 417-43-46

16.4.4. АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ



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

АКТ
обследования объекта нежилого фонда
Санкт-Петербург «31» октября 2023 года

Обследование начато в «14» ч. «30» мин.
Обследование окончено в «14» ч. «35» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «26» октября 2023 г. № 7971 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга Управления контроля использования имущества центральных районов Санкт-Петербурга: главным специалистом отдела контроля имущества Бондаренко Д.Б.; главным специалистом отдела контроля имущества Пановой Ю.П.

в присутствии: _____
проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составных здания (сооружения), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н (далее – Объект).
Кадастровый номер Объекта: 78:12:0007124-2041.

Регистрационный номер Объекта (при наличии): 0014K0256H0001.
Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 286,7 кв.м. Этаж: 1. Вход: 2 отдельных с улицы, 2 отдельных со двора. Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Статус объекта культурного наследия: отсутствует.
Основание пользования (при наличии): отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация.
Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: план из выписки ЕГРН, предоставленный Санкт-Петербургским государственным казенным учреждением «Имущество Санкт-Петербурга» письмом от 16.10.2023 № 04-07-21165/23-0-0 (вх. № 01-16-7118/21-3-0 от 17.10.2023) (далее – План).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ: ☒ Обеспечен ☐ Не обеспечен
Объект: ☒ Используется ☐ Не используется

В Д

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт ☒ Удовлетворительное
☐ Отличное ☐ Неудовлетворительное
☐ Нормальное

Вид использования Объекта: не используется.
Пользователь: отсутствует.

Перепланировка/переустройство: в ч.п. 12 Объекта демонтировано сантехническое оборудование (унитаз) (фото № 8).

Иные лица, использующие Объект: отсутствуют.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☒ электроснабжения ☒ водоснабжения/водоотведения
_____ (указывается основание подключения (при наличии))**
☐ газоснабжения ☒ теплоснабжения
_____ (указывается основание подключения (при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется ☒ не применяется

Дополнительная информация: в отношении Объекта зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга от 02.12.1999 № 813930.1.
Доступ на Объект обеспечен представителем СПб ГКУ «Жилищное агентство Невского района Санкт-Петербурга». Объект захламлен.

Выявленные нарушения: переустройство, неадаптирующее санитарное состояние Объекта.

Приложение:

☒ Фотогалерея ☒ Копии документов технического учета
Иные сведения из базы данных КИО ИТС «Реестр», ИТС «Архив».
Главный специалист (подпись, печать, расшифровка) Бондаренко Д.Б.
Главный специалист (подпись, печать, расшифровка) Панова Ю.П.
Главный специалист (подпись, печать, расшифровка) _____
Копия акта получена**

ИТОГ: подготовлен (подписан) _____ (Инициал, фамилия, должность, наименование организации)

* 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-Петербург»
** Указывается на основании документов, предоставленных пользователем Объекта
*** Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект).

ОТОСТАВЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Адресный ориентир
Фото № 2	
Описание:	Вход в Объект

Главный специалист _____ Бондаренко Д.Б.
Главный специалист _____ Панова Ю.П.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект).

Фото № 3	
Описание:	Вид внутри Объекта
Фото № 4	
Описание:	Вид внутри Объекта

Главный специалист _____ Бондаренко Д.Б.
Главный специалист _____ Панова Ю.П.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект)



Фото № 7

Описание: Вид внутри Объекта



Фото № 8

Описание: в п. 12 Объект демонтировано сантехническое оборудование (унитаз)

Главный специалист

Бондаренко Д.Б.

Главный специалист

Панова Ю.П.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект)



Фото № 5

Описание: Вид внутри Объекта



Фото № 6

Описание: Вид внутри Объекта

Главный специалист

Бондаренко Д.Б.

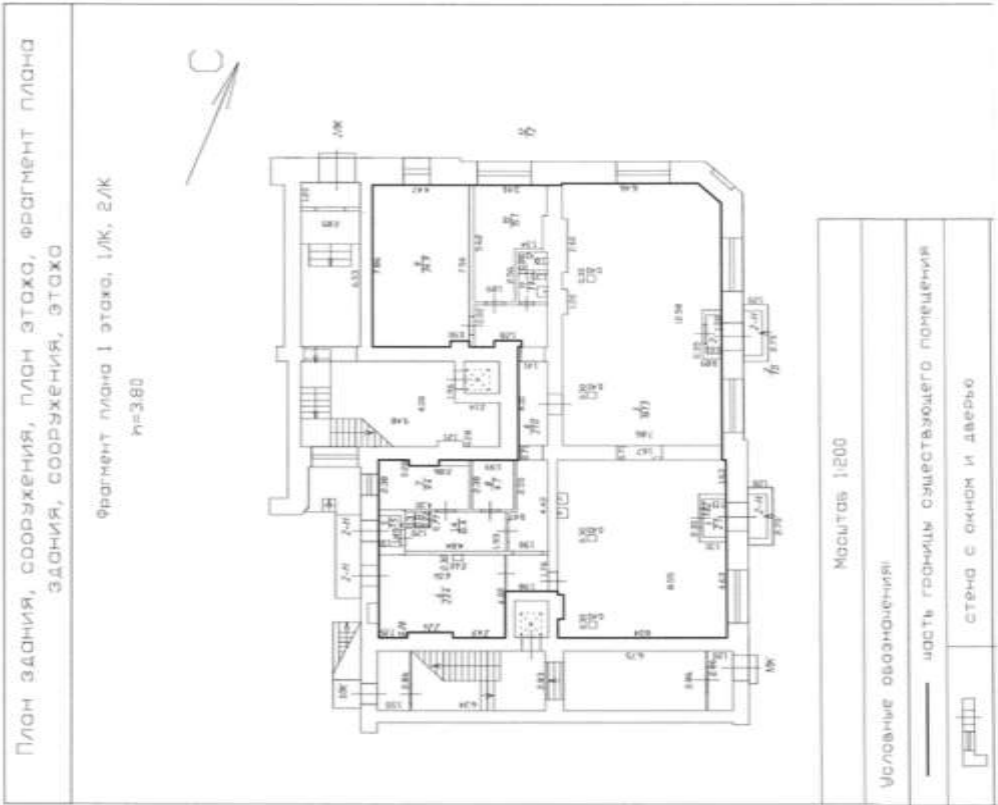
Главный специалист

Панова Ю.П.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект).

Фото № 9		Описание: Вид внутри Объекта	Фото № 10		Описание: Вид внутри Объекта
----------	---	------------------------------	-----------	--	------------------------------

Главный специалист _____ Бодаренко Д.В.
Главный специалист _____ Пилова Ю.П.



[illegible]

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект).

ОТЧЕТАБЛИЦА

Фото № 1		Адресный ориентир
Описание:		Вход в Объект
Фото № 2		Описание:

Главный специалист _____ Бондаренко Д.Б.
Главный специалист _____ Панова Ю.П.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект).

Фото № 3		Вид внутри Объекта
Описание:		Вид внутри Объекта
Фото № 4		Описание:

Главный специалист _____ Бондаренко Д.Б.
Главный специалист _____ Панова Ю.П.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект)



Фото № 5

Описание: Вид внутри Объекта



Фото № 6

Описание: Вид внутри Объекта

Главный специалист _____ Бондаренко Д.Б.
Главный специалист _____ Папова Ю.П.

Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект)



Фото № 7

Описание: Вид внутри Объекта



Фото № 8

Описание: в з.д. 12 Объекта демонтировано сантехническое оборудование (унитаз)

Главный специалист _____ Бондаренко Д.Б.
Главный специалист _____ Папова Ю.П.



Приложение к Акту обследования от 31.10.2023
в соответствии с заданием от 26.10.2023 № 7971
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Обуховской
Обороны, дом 145, литера А, помещение 2-Н
(далее - Объект).

Фото № 9	
Описание:	Вид внутри Объекта
Фото № 10	
Описание:	Вид внутри Объекта

Главный специалист _____ Кондаренко Д.Б.
Главный специалист _____ Панова Ю.П.

16.4.5. Письмо ГУ МЧС РФ по СПб



МЧС РОССИИ
ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ ВЕЩЕЙ
ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(Главное управление МЧС России
по г. Санкт-Петербургу)
ул. Большая Морская, д. 40, лит. А
г. Санкт-Петербург, 190031
тел. (812) 718-25-05, факс (812) 571-53-34
ДМ-05 1025 № 115-3086
На № 04-21-3184/23-0-0 от 28.02.2023

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»
Очневской О.С.
ул. Новгородская, д. 20, лит. А, пом. 2-Н
Санкт-Петербург, 191124

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

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 145, лит. А, пом. 2-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Полученом Сергеем Владимировичем
(812) 247-09-95

СПб ГУ «Имущество СПб»
18.04.2023 10:22:00-00
от 28.02.2023

