

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 14.05.2024

№ 05-15-20488/24-00

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, Садовая ул., д. 102, литера А, пом. 2-Н.

Район Санкт-Петербурга: Адмиралтейский

Кадастровый номер: 78:32:0001074:1570

Этаж: цокольный

Общая площадь: 98,4 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы, 1 общий с улицы, 1 общий со двора

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 1 100 000 (один миллион сто 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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электросетям

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

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
Комитета

председателя

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

К.В.Федоров

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	Садовая улица
Номер дома	102	Корпус	Литера А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Садовая улица, дом 102, улица Лабутина, дом 31

Тип здания:

- ☒ Капитальное
☐ Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:

2-Н

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

2-Н

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **::

- ☒ Электроснабжение
☒ Водоснабжение
☒ Отопление
☒ Канализация

☐ Технический этаж

Входы в помещение:

Количество:

Номера по ситуационному плану:

С улицы отдельных:	1	1
С улицы общих:	1	3
Со двора отдельных:		
Со двора общих:	1	2
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м):

(заполняется при учете ПОН)

Общая площадь объекта учета (кв. м):

98.4

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

98.4

2-Н

Коэффициент потребительских качеств ***:

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

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

Общая площадь объекта аренды (кв.м):

98.4

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 98.4 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 объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН от 14.08.2023

№КУВИ-001/2023-184776806 на основании обращения СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 14.08.2023

№04-10-16500/23-0-0. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 23.08.2023.

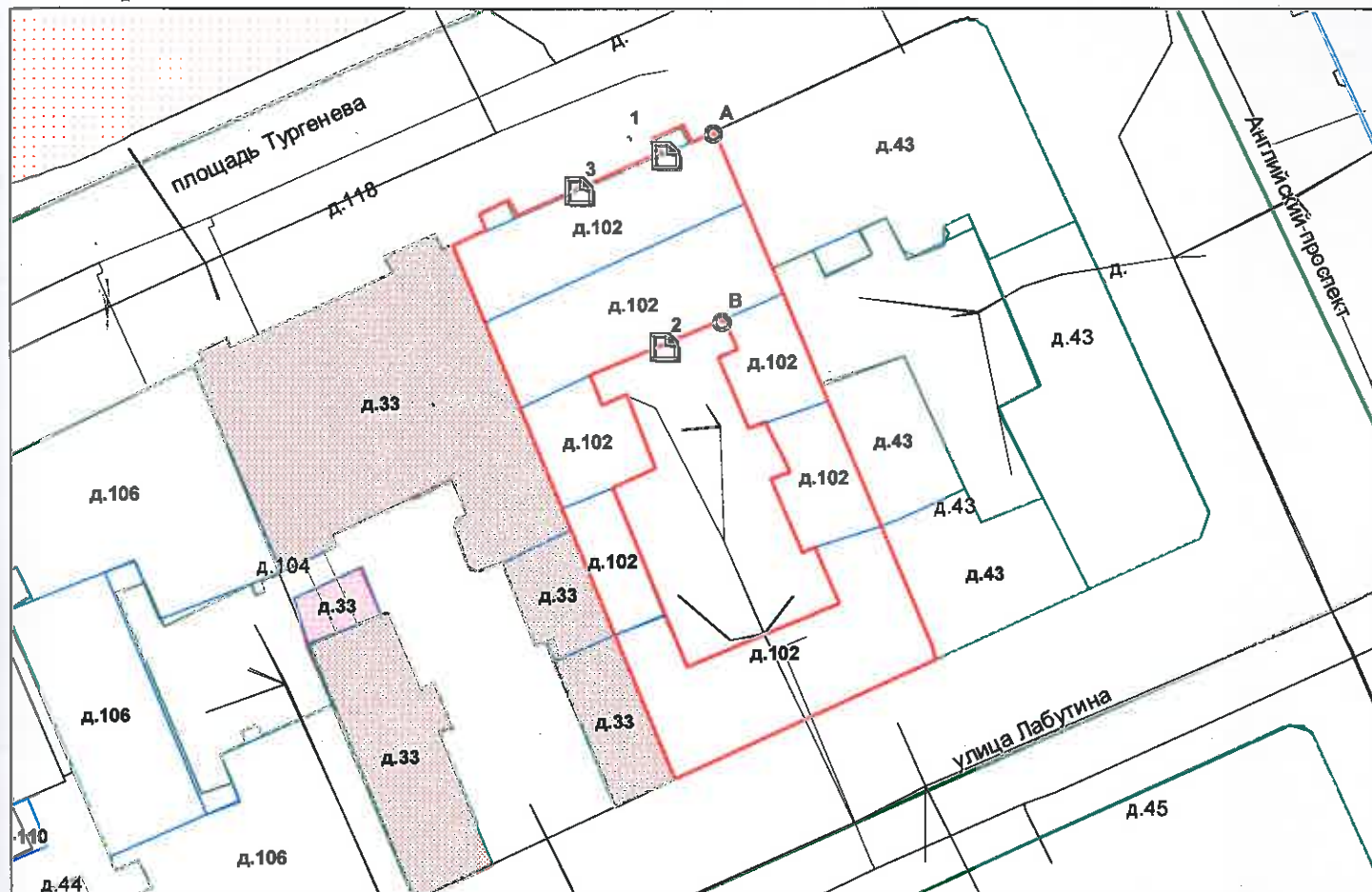
Дополнительно сообщаем, что при проведении обследования 23.08.2023 зафиксирована заделка входа на лестничную клетку.

* 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:

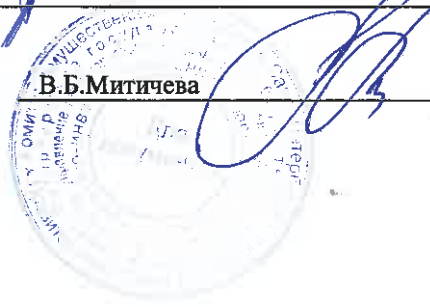
3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			Х, м	У, м	
1	А	1	112230.14	92259.02	
2	В	2	112230.03	92244.57	
3	А	3	112223.75	92256.30	

Исполнитель: Кузнецова У.И.

Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности:

Дата: 23 августа 2023 года



Район:

Адмиралтейский

Всего пронумеровано и
прошнуровано 2 листа(ов)
«23» 08 2023г.
Начальник ИИБ Центральное
департамент кадастровой
деятельности
В.Б. Митичева



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 16.02.2024, поступившего на рассмотрение 16.02.2024, 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
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48626191			
Кадастровый номер:	78:32:0001074:1570		
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001074		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:32:1074:0:44:3		
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 102, литера. А, пом. 2-Н		
Площадь:	98,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № цокольный		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	7464802.45		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001074:1021		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 23.12.2009		

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

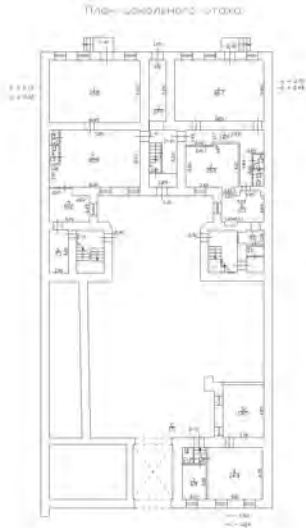
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 4	
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48626191	
Кадастровый номер:	78:32:0001074:1570
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного 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	
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48626191							
Кадастровый номер:				78:32:0001074:1570			
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 1235115.3 07.08.2000 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			

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
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48626191			
Кадастровый номер: 78:32:0001074:1570		Номер этажа (этажей): цокольный	
План цокольного этажа 			
Масштаб 1			

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

28 сентября 2023 года

Обследование начато в «14» час. «20» мин.
Обследование окончено в «14» час. «30» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 27 сентября 2023 года № 6980 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Малышко Ю.М. ;

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Кевлишвили В.В.

в присутствии:

проведено обследование помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А, помещение 2-Н (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:32:0001074:1570.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0002K0071H0002.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 98.4 кв.м. Этаж: цоколь. Вход: отдельный с улицы, общий со двора, общий с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение.

Статус объекта культурного наследия: отсутствует.

Основание пользования (при наличии): отсутствует. Право государственной собственности Санкт-Петербурга: от 07.08.2000 рег. № 1235115.3.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Olympus Tough TG-5(№ 3401204)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписки из ЕГРН от 14.08.2023, приложенной к обращению СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 20.09.2023 № 04-07-19278/23-0-0.

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☒ Обеспечен

☐ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется

☒ Не используется

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт

☒ Удовлетворительное

☐ Отличное

☐ Неудовлетворительное

☐ Нормальное

В Д

Вид использования Объекта: не используется.

Пользователь: отсутствует.

Перепланировка/переустройство:

- ч.п. 2 Объекта разделена на две части путем установки перегородки с дверным проемом (фото № 10, 11);
- дверной проем с 1ЛК в ч.п. 3 Объекта заложен (фото № 12);
- в ч.п. 4 и 5 Объекта отсутствует сантехническое оборудование (фото № 7, 8).

Иные лица, использующие Объект: отсутствуют.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☒ электроснабжения

☒ водоснабжения/водоотведения

(указывается основание подключения (при наличии))**

(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения

☒ теплоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется

☒ не применяется

Дополнительная информация:

доступ на Объект обеспечен представителем доступ обеспечен представителем
СПб ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга».

Ч.п. 2 Объекта захламлена бытовым мусором (фото № 3, 4).

Выявленные нарушения:

- Несоответствие планировки Объекта документам технического и кадастрового учета;

Приложение:

☒ Фототаблица

☒ Копии документов технического учета

Иное:

Ведущий специалист

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

/ Малышко Ю.М. /

(фамилия, имя, отчество)

Ведущий специалист

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

/ Кевлишвили В.В. /

(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена ***

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

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

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

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

ФОТОТАБЛИЦА

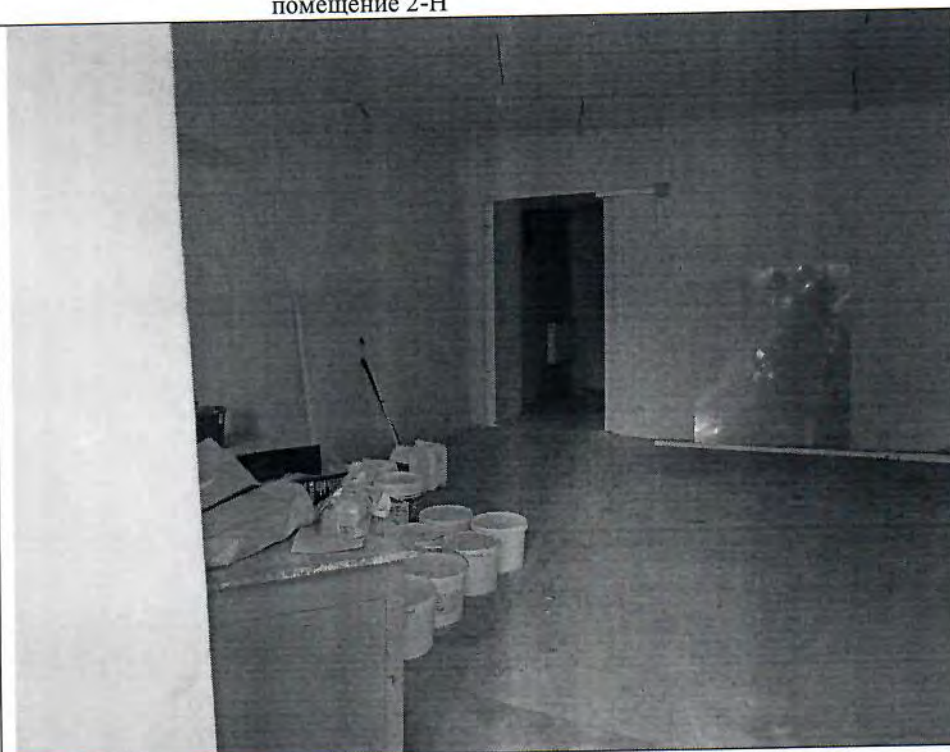
Фото 1	
Описание:	Адресная табличка на фасаде здания

Фото 2	
Описание:	Вход на Объект с улицы

Ответственные за проведение обследования:

 / Малышко Ю.М. /
 / Кевлишвили В.В. /

Фото 3



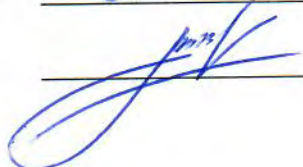
Описание: Вид внутри Объекта

Фото 4



Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

/ Малышко Ю.М. /

/ Кевлишвили В.В. /

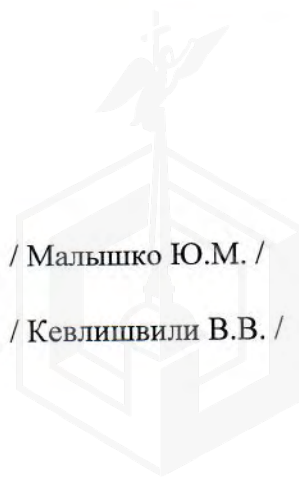


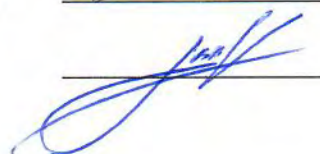
Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:



/ Малышко Ю.М. /



/ Кевлишвили В.В. /

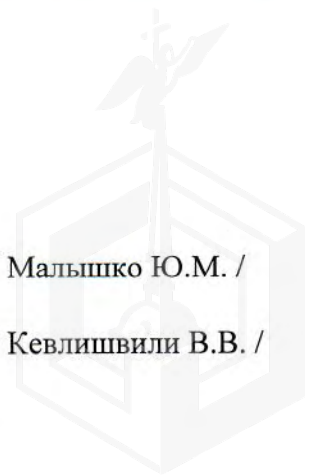


Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

 / Малышко Ю.М. /
 / Кевлишвили В.В. /

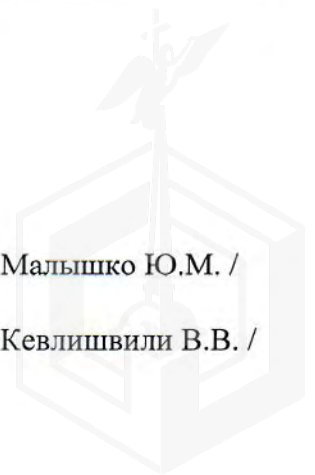


Фото 9	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 10	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:



/ Малышко Ю.М. /



/ Кевлишвили В.В. /

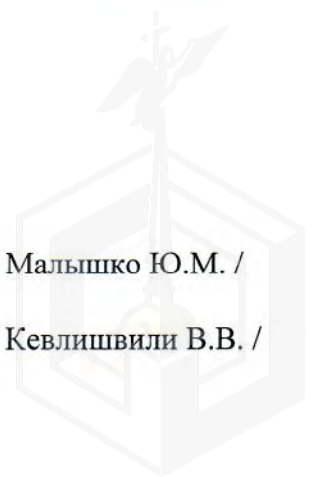
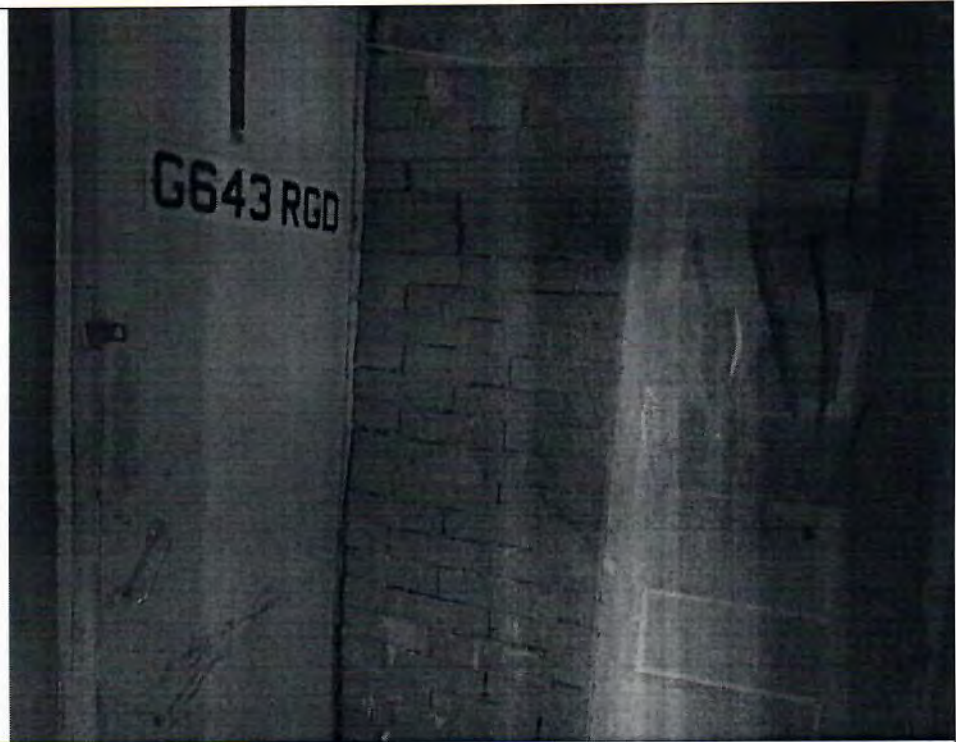


Фото 11	
Описание:	Вид внутри Объекта

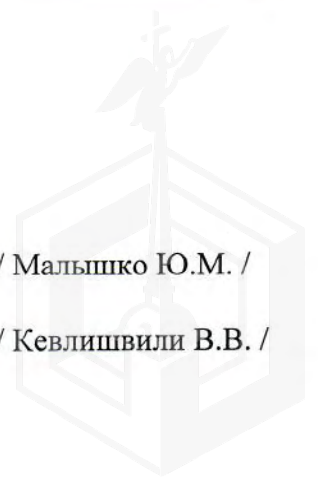
Фото 12	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

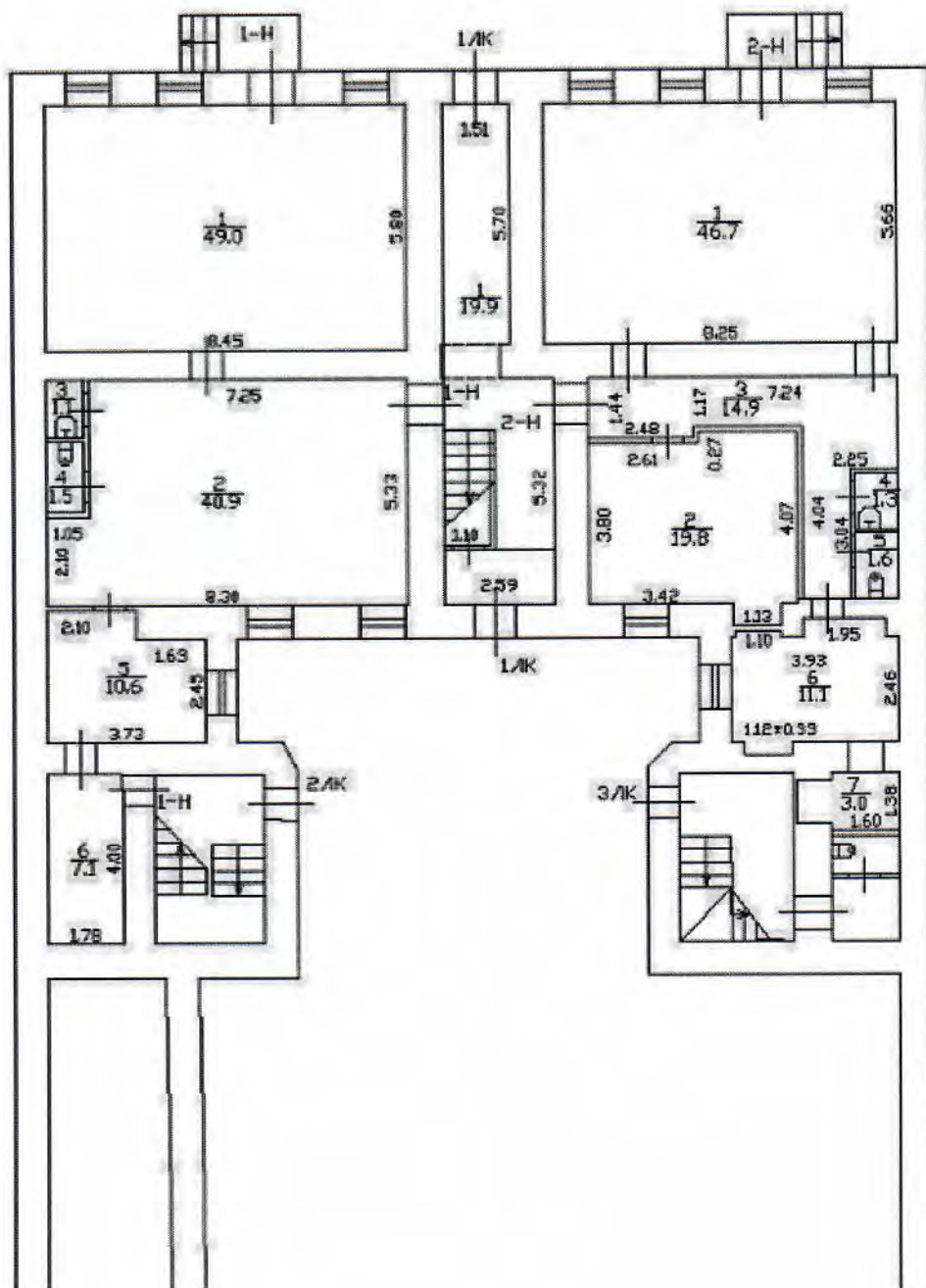



/ Мальшко Ю.М. /

/ Кевлишвили В.В. /



h = 2.75
-h = 0.42



h = 2.75
-h = 0.44



ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Адресная табличка на фасаде здания
Фото 2	
Описание:	Вход на Объект с улицы

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Кевлишвили В.В. /

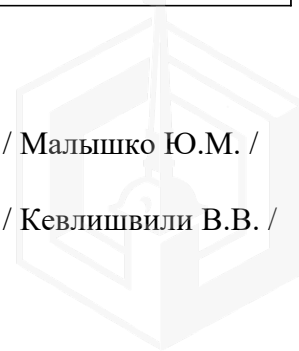


Фото 3	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 4	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Кевлишвили В.В. /

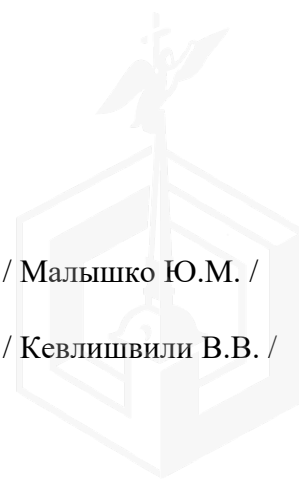


Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 6	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Кевлишвили В.В. /

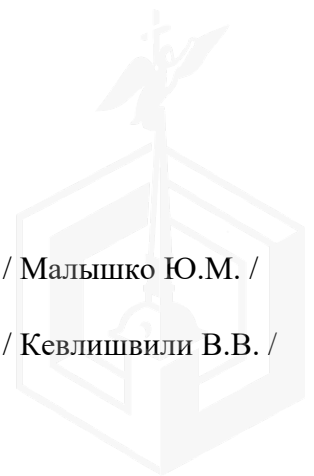


Фото 7	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 8	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Кевлишвили В.В. /

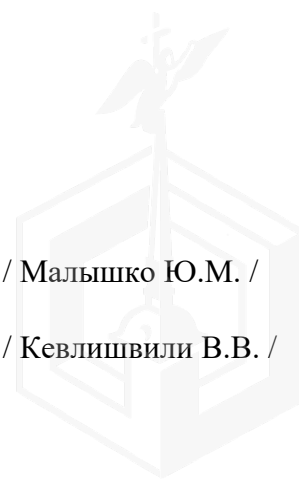


Фото 9	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 10	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Кевлишвили В.В. /

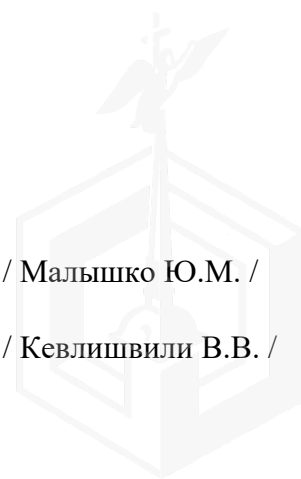


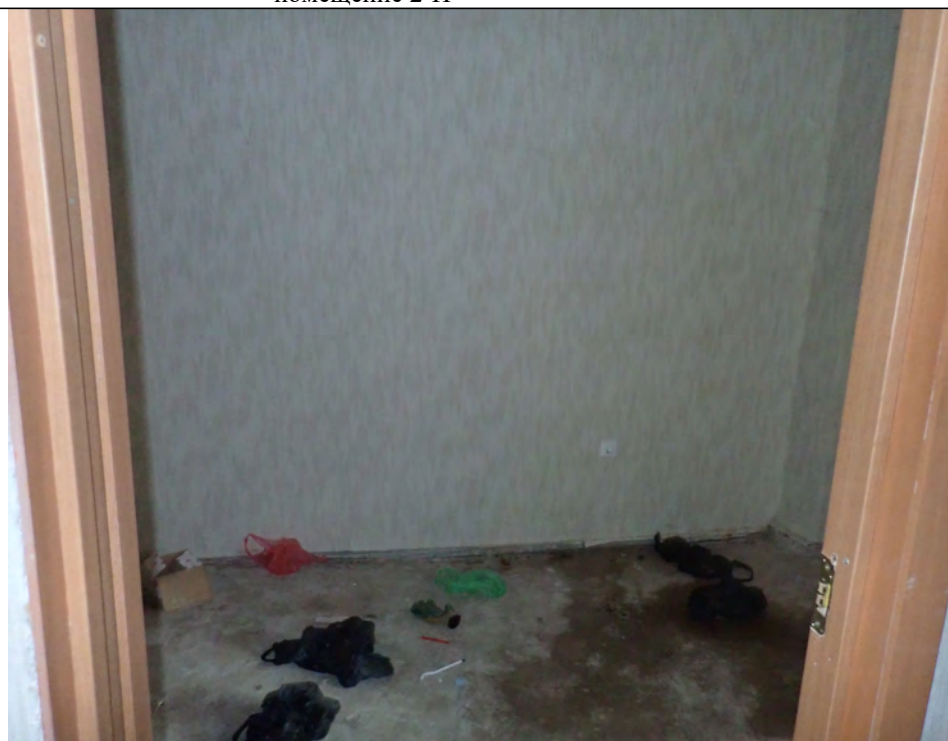
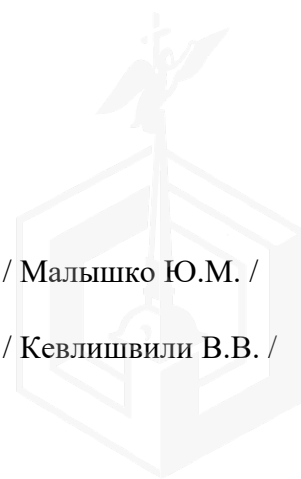
Фото 11	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 12	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Малышко Ю.М. /

_____ / Кевлишвили В.В. /





16.08.2023 № ЭСКЛ/16-01/9346

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 отдела подготовки
торгов СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»
Е.Ю. Федюшовой

ул. Новгородская,
д. 20, лит. А, пом. 2Н,
Санкт-Петербург, 191144

Fedushova@commim.spb.ru

Уважаемая Екатерина Юрьевна!

В ответ на Ваше обращение от 14.08.2023 № 23-046563 по вопросу восстановления документов о технологическом присоединении в отношении энергопринимающих устройств (далее – ЭПУ) объекта «нежилое помещение», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 102, литера. А, пом. 2-Н, кадастровый № 78:32:0001074:1570 (далее – Объект), сообщаю следующее.

В соответствии с абзацем третьим пункта 4 статьи 26 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» сетевая организация или иной владелец объектов электросетевого хозяйства, к которым в надлежащем порядке технологически присоединены ЭПУ, по требованию собственника или иного законного владельца ЭПУ или объектов электроэнергетики в установленные законодательством Российской Федерации сроки обязаны предоставить или составить документы, подтверждающие технологическое присоединение и (или) разграничение балансовой принадлежности объектов электроэнергетики и ответственности сторон за нарушение правил эксплуатации объектов электросетевого хозяйства.

В данном случае технологическое присоединение ЭПУ Объекта осуществлено через электрические сети здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 102, 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 здания, 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 оформлен акт в отношении ЭПУ Объекта, представлена в Приложении № 1 к вышеуказанным Правилам ТП.

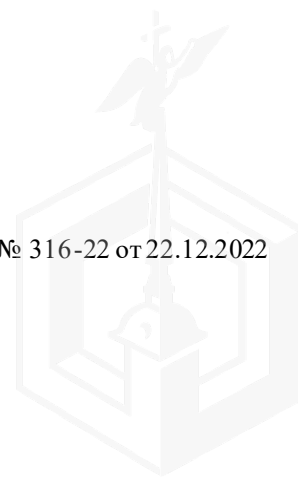
Учитывая изложенное, в целях составления документов о технологическом присоединении в отношении ЭПУ Объекта Вам необходимо обратиться к балансодержателю электрических сетей здания, через которое технологически присоединены ЭПУ Объекта.

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности

Л.М. Веснина

Исп. Бражник К.С.
Тел.: 8-800-220-0-220
Вх. № 23-046563

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 316-22 от 22.12.2022





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

Заместителю директора ИСПБ СПб
ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-28168/23-0-1 от 23.11.2023

№ 01-43-28168/23-0-0 от 23.11.2023

На № 04-07-24168/23-0-0 от 23.11.2023

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

Е.В. Коробкова

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46

15. 09. 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

04.09.2023 № ИИ-130-2160

На № 04-21-16590/23-0-0 от 15.08.2023

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

О предоставлении учетных данных

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, Садовая ул., д. 102, лит. А, пом. 2-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

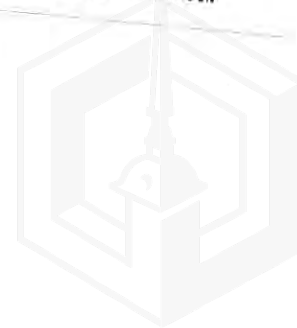
Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения)

Е.В. Цыганов

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-44285/23-0-0
от 18.09.2023



Петроченков Сергей Владимирович
8 (812) 247-09-95





КЛИРИНГ[®]
группа компаний

КЛИРИНГ

ОТЧЕТ

№ 209/24ГА-н

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ
ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ
ЗА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 2-Н ПЛОЩАДЬЮ 98,4 кв.м
С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 78:32:0001074:1570,
РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ,
САДОВАЯ УЛ., д. 102, ЛИТЕРА А**

ЗАКАЗЧИК

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ИСПОЛНИТЕЛЬ

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

ДАТА ОЦЕНКИ

15.04.2024

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

18.04.2024

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.....	10
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. ОГРАНИЧЕНИЯ КГИОП.....	18
10.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	19
10.4.1. КАРТА-СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	19
10.4.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	21
10.4.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	23
10.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
10.5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ.....	23
10.6. ФОТОГРАФИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	25
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 В ФЕВРАЛЕ 2024 ГОДА.....	29
11.1.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ ПО ИТОГАМ 2023 ГОДА.....	31
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	32
11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	32
11.3.1. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПО ИТОГАМ 2023 ГОДА.....	32
11.3.2. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ.....	35
11.3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ТОРГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА.....	35
11.3.4. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ.....	38
11.3.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	40
12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	41
12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ.....	41
12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	41
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	44
13.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	44
13.1.1. Сравнительный подход.....	44
13.1.2. Доходный подход.....	45
13.1.3. Затратный подход.....	48
13.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	49
13.2.1. Сравнительный подход.....	49
13.2.2. Доходный подход.....	50
13.2.3. Затратный подход.....	51
13.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
13.3.1. Сравнительный подход.....	52
13.3.2. Доходный подход.....	53
13.3.3. Затратный подход.....	54
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ.....	55
14.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	55
14.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК.....	56
14.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	57
14.4. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ.....	58
14.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ.....	62
14.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ.....	65
14.7. ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	67

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	70
16. ПРИЛОЖЕНИЯ	71
16.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	71
16.2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ	72
16.2.1. СТРАХОВОЙ ПОЛИС ООО «КЛИРИНГ»	72
16.2.2. СТРАХОВОЙ ПОЛИС ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.	72
16.2.3. ДОКУМЕНТЫ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.	73
16.2.4. СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «СПО» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.	74
16.2.5. КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ ПО НАПРАВЛЕНИЮ «ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.	74
16.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	75
16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	83
16.4.1. ВЫПИСКА ИЗ ЕГРН НА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ	83
16.4.2. ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ	85
16.4.3. ВЕДОМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЙ	89
16.4.4. ПЛАН ПОДВАЛА (ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ)	91
16.4.5. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА ДЛЯ ЛИТЕРЫ	92
16.4.6. СПРАВКА КГИОП	92
16.4.7. СПРАВКА МЧС	93
16.4.8. СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	93
16.4.9. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ	95
16.4.10. АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА	96



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 98,4 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001074:1570, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, литера А, по состоянию на 15.04.2024, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, составляет, округленно¹:

1 100 000 руб., без учета НДС,

или

1 320 000 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

Показатель	Значение
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 № 11	
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 98,4 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001074:1570, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, литера А
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
Имущественные права на объект оценки	Государственная собственность Санкт-Петербурга
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта	Право владения и пользования (право аренды)
Ограничения (обременения) прав	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
ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ	
Дата осмотра Объекта оценки	15.04.2024
Дата оценки	15.04.2024
Номер и дата составления Отчета	№ 209/24ГА-н от 18.04.2024
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
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 – наиболее эффективное использование; - 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

Показатель	Значение	
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, руб. / кв. м / мес., без учета НДС	Вес (при согласовании)
Сравнительный подход	940,00	100%
Доходный подход	Не применяется	0%
Затратный подход	Не применяется	0%
Согласованное значение арендной ставки, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/мес. (расчетное значение)		940,00
Арендная ставка, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг, руб./кв.м в мес. (расчетное значение)		1 128,00
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная величина годовой арендной платы за нежилое помещение 2-Н площадью 98,4 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001074:1570, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, литера А:		
руб. / месяц, без учета НДС, без учета без учета коммунальных и эксплуатационных расходов (округленно)		1 100 000
руб. / месяц, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов (округленно)		1 320 000
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Процесс оценки проходил в период с 15.04.2024 по 18.04.2024. 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 17.10.2024 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 № 11.

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) – 15.04.2024.

Дата составления отчета: 18.04.2024.

Номер отчета: № 209/24ГА-н.

3.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Процесс оценки проходил в период с 15.04.2024 по 18.04.2024.

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 рекомендуемо к применению до 17.10.2024 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.
- **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 – наиболее эффективное использование;
 - характер сделки – добровольная.

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.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Показатель	Значение
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

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

³ Там же

Показатель	Значение
Реквизиты	ИНН 7832000076 / КПП 784201001. УФК по Санкт-Петербургу (Комитет финансов Санкт-Петербурга) Лиц/сч.02722001250, Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, лиц/счет 02700000). 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 нахождения 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 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 № 11 к Государственному контракту № 23000799 от 22.12.2023.
2. Выписка из ЕГРН по нежилому помещению.
3. Технический паспорт на многоквартирный дом.
4. Ведомость помещений.
5. План цокольного этажа.
6. Ситуационный план участка для литеры.
7. Справка КГИОП.
8. Справка МЧС.
9. Справка для расчета арендной платы.
10. Сведения об осуществлении технологического присоединения.
11. Акт обследования объекта нежилого фонда.

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.rosreal.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 развитости 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. 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.
2. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки отсутствуют. Отсутствие данной информации на процесс оценки и результат оценки не влияет.
3. В соответствии с п. 4 Задания на оценку, оценка проводится в ценах на дату осмотра. Осмотр Объекта оценки произведен 15.04.2024. Таким образом, дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 15.04.2024.
4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. Согласно п. 3 Задания на оценку, рыночная величина годовой арендной платы за Объект оценки 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.

8. 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.
9. 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.

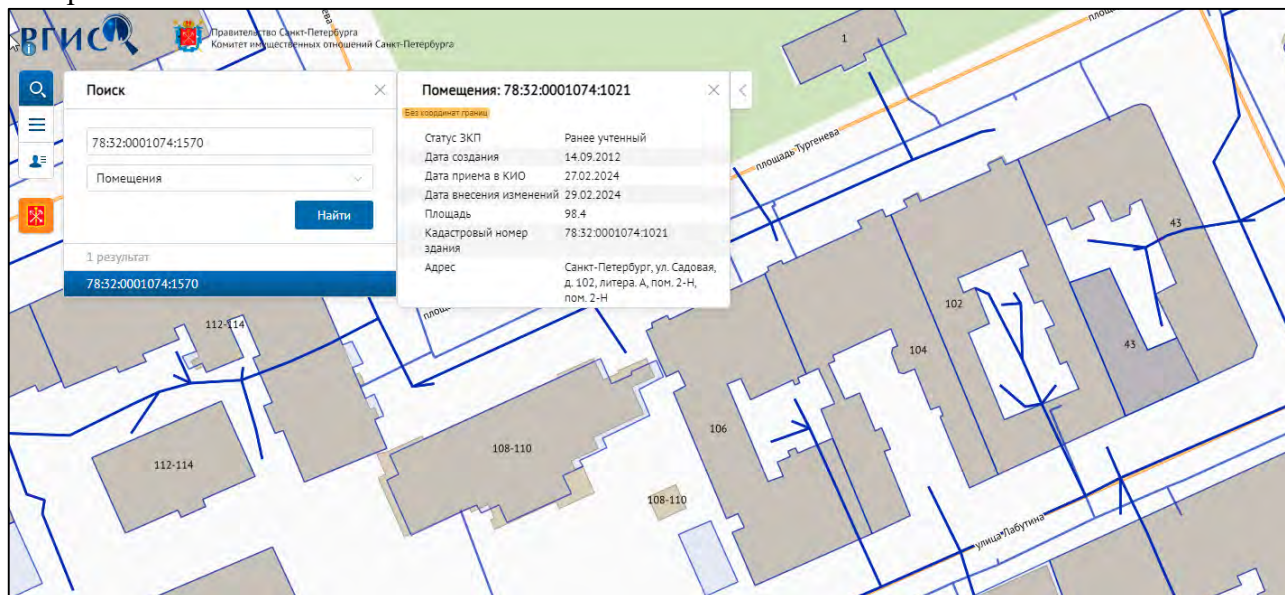
Более частные допущения, принятые при проведении оценки, приведены в рамках расчетов рыночной арендной платы Объекта оценки.



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 98,4 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001074:1570, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, литера А.



Источник: <https://rgis.spb.ru/mapui/>

Рис. 1. Сведения РГИС об Объекте оценки

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.

Нежилое помещение является имуществом казны Санкт-Петербурга (собственность Санкт-Петербурга). Реквизиты правообладателя: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, ОГРН 1027809244561 от 17.12.2002. Место нахождения: Российская Федерация, 191144, Санкт Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А.

Сведения о балансовой стоимости не предоставлены.

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).

Согласно п. 7 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. ОГРАНИЧЕНИЯ КГИОП

Согласно данным КГИОП (см. Приложение к Отчету), объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок 03РЗ-1(32)).

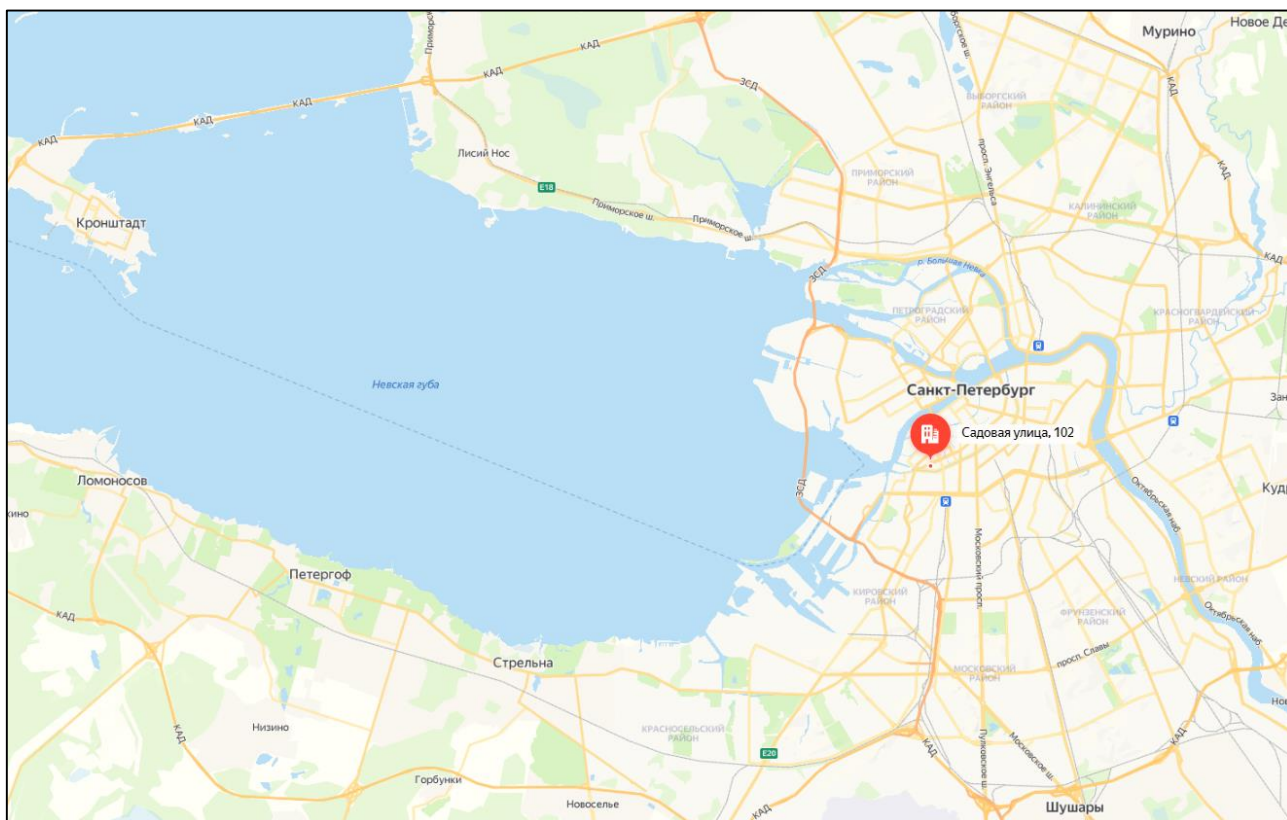
Требования по сохранению исторических зданий⁴ и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции от 16.04.2023) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

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».

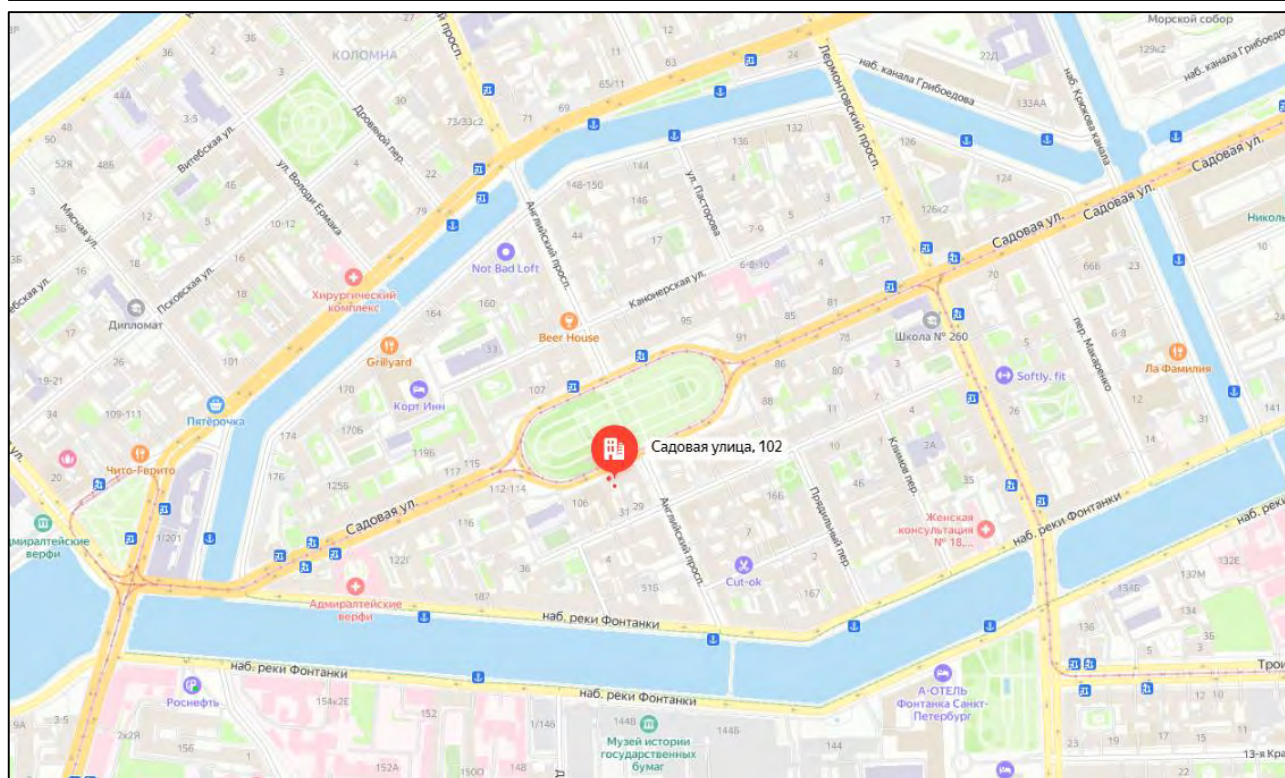
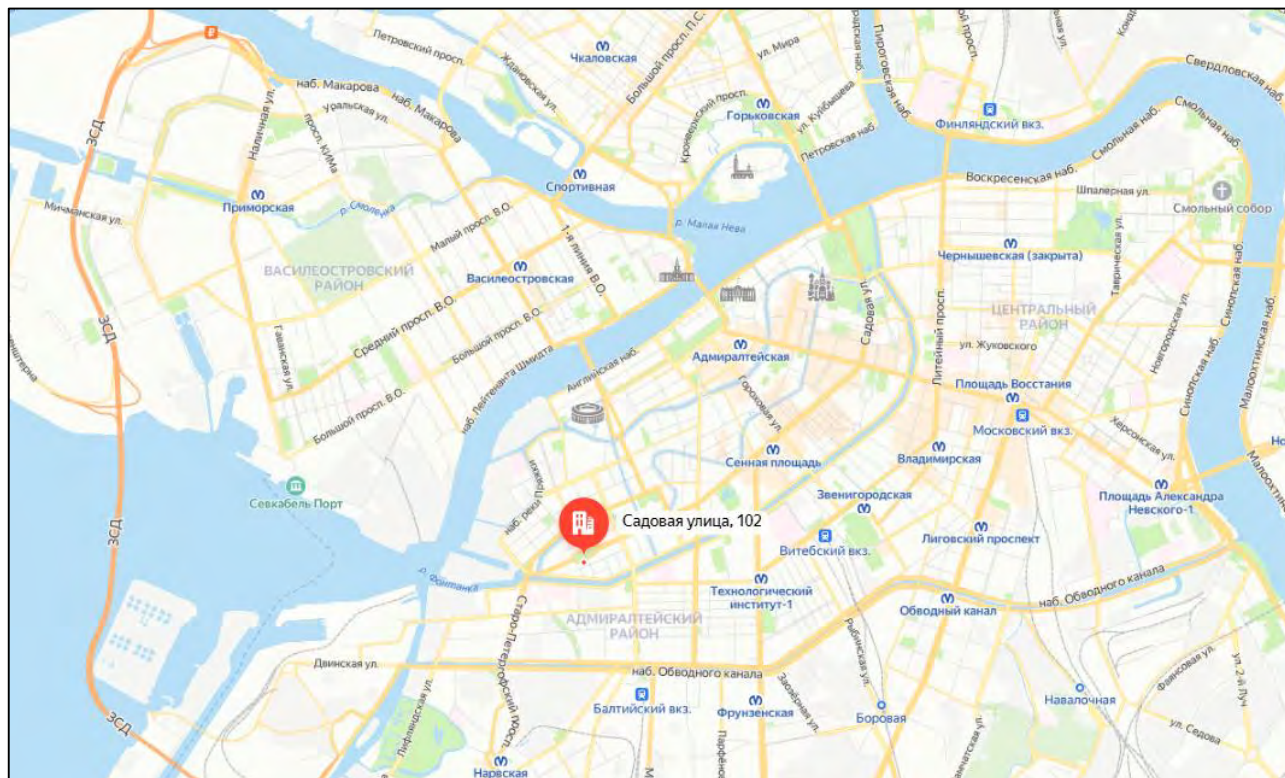
По данным: <https://ru.wikipedia.org>

10.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.4.1. КАРТА-СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА



⁴ 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)



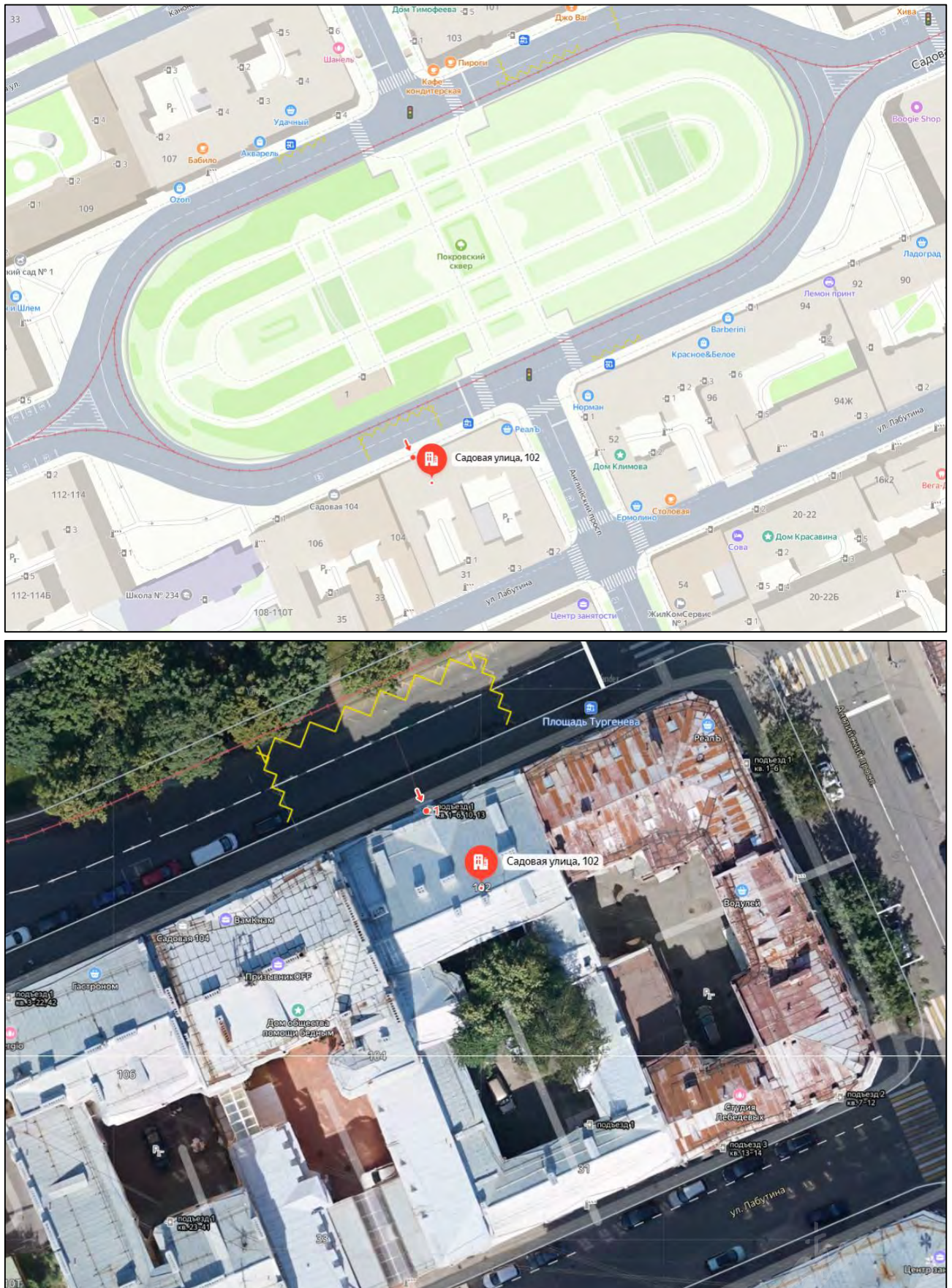


Рис. 2. Местоположение Объекта оценки

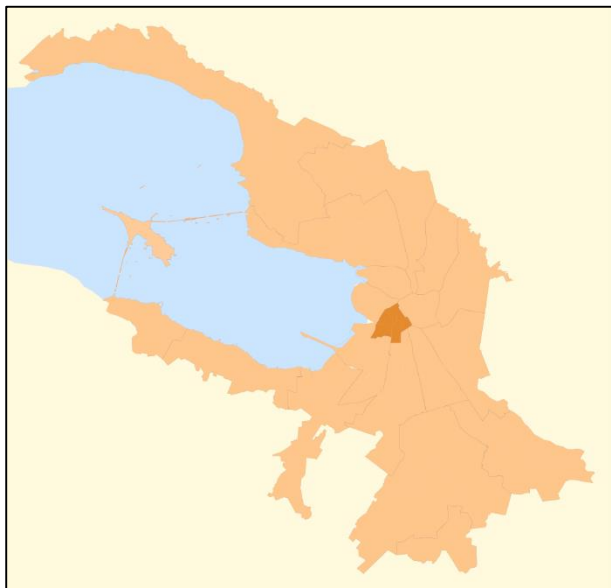
10.4.2. ОПИСАНИЕ РЕГИОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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 Адмиралтейского

административного района города Санкт-Петербурга, в административных границах которого расположен Объект оценки.

Адмиралтейский район

Адмиралтейский район – административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен в центральной части города на левом берегу реки Невы.



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

Большая часть территории района, между Большой Невой и Фонтанкой, входит в историческое ядро Петербурга, планировка которой сложилась, главным образом, в первой половине XVIII века.

Планировка части района между Фонтанкой и Обводным каналом сформировалась во второй половине XVIII века, а части района к югу от Обводного канала, вошедшей в городскую черту лишь в начале XIX века, – только во второй половине XIX века.

Историческое разделение района:

- Коломна – территория, ограниченная реками Мойкой, Фонтанкой и Крюковым каналом;
- Измайловские роты – территория между Обводным каналом и Московским проспектом – 1-10-я Красноармейские улицы;
- Семенцы – территория между Технологической площадью, Витебским вокзалом и Обводным каналом;
- Промышленная часть – между Фонтанкой и Обводным каналом и к югу от Обводного канала, вблизи рек Екатерингофки и Таракановки.

Связь с другими районами города:

- Адмиралтейский – Василеостровский – Благовещенский мост.
- Адмиралтейский – Кировский – Нарвский проспект, улицы Розенштейна и Шкапина.
- Адмиралтейский – Московский – Митрофаньевское шоссе, Московский проспект.
- Адмиралтейский – Фрунзенский – Рузовский мост.

Улица Садовая

Садовая улица (в 1923-1944 годах – улица 3-го Июля – одна из центральных улиц Санкт-Петербурга. Проходит через исторический центр города от 1-го Садового моста через Мойку вблизи Марсова поля до места соединения канала Грибоедова и Фонтанки по территории двух островов дельты Невы: Спасского (от Мойки до Крюкова канала) и Покровского (от Крюкова канала до места соединения канала Грибоедова и Фонтанки).

В створе улицы через Крюков канал перекинут Старо-Никольский мост.

Участок от Мойки до Гороховой улицы относится к Центральному району города, а остальная часть – к Адмиралтейскому.

Протяжённость улицы – 4 376 м (сравнима по длине с пересекающим её Невским проспектом), ширина проезжей части – около 8 м, а расстояние между домами достигает 18 м.

Улица имеет большое культурно-историческое значение – здесь расположено множество памятников истории и архитектуры XVIII-XX веков, в том числе Михайловский замок, Воронцовский дворец, Гостиный двор, дворец Юсуповых; кроме того, магистраль несёт

важные транспортные функции, связывая одной линией центральные районы города.

Самым развитым видом общественного транспорта на Садовой улице являются автобусы. Так, Сенная площадь является конечной остановкой для многих маршрутов, связывающих центр города с Финляндским вокзалом, Московским районом, Юго-Западом, Васильевским островом и Купчино.

В направлении с востока на запад Садовая пересекает другие крупные улицы и городские магистрали: Инженерная улица, Итальянская улица, Невский проспект, улица Ломоносова, Гороховая улица, Московский проспект, Вознесенский проспект, Большая Подъяческая улица, набережная Крюкова канала, Лермонтовский проспект, Английский проспект.

На перекрёстке Садовой и Невского находится подземный переход с 6-ю выходами. На Сенной площади вестибюль станции метро «Садовая» имеет 4 выхода по разные стороны площади и является подземным переходом.

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

10.4.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Объект расположен в границах Муниципального образования № 78 Адмиралтейского административного района Санкт-Петербурга, на первой линии Садовой улицы, вблизи площади Тургенева.

Удаленность от ближайшей станции метро «Садовая» составляет ≈2 км; ближайшие остановки общественного транспорта расположены на площади Тургенева, в непосредственной близости.

Объекты окружающей застройки – многоэтажные жилые дома и объекты социальной инфраструктуры в жилой застройке.

10.5. 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.

10.5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЖИЛОМ ПОМЕЩЕНИИ

Оцениваемое помещение расположено в цокольном этаже 4-этажного многоквартирного жилого дома до 1917 года постройки (1951 год капитального ремонта), по адресу: Санкт-Петербург, Садовая улица, д. 102, литера А.

Табл. 1. Количественные и качественные характеристики нежилого помещения

Показатель	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Помещение
Кадастровый номер	78:32:0001074:1570
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:32:0001074:1021
Адрес	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, литера А, помещение 2-Н
Назначение	Нежилое
Площадь общая, кв. м	98,40
Кадастровая стоимость, руб.	7 464 802,45
Кадастровая стоимость, руб. / кв. м	75 861,81
Этаж расположения	Цоколь с заглублением до 0,5 м
Состояние	Удовлетворительное ⁵

⁵ В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния внутренней отделки помещений (статья 5 постановления 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»):

- *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
Высота потолков, м	2,75 (заглубление -0,44)
Количество и тип входов	Отдельный с улицы
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Сведения о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта	Фактических изменений внешних границ не выявлено

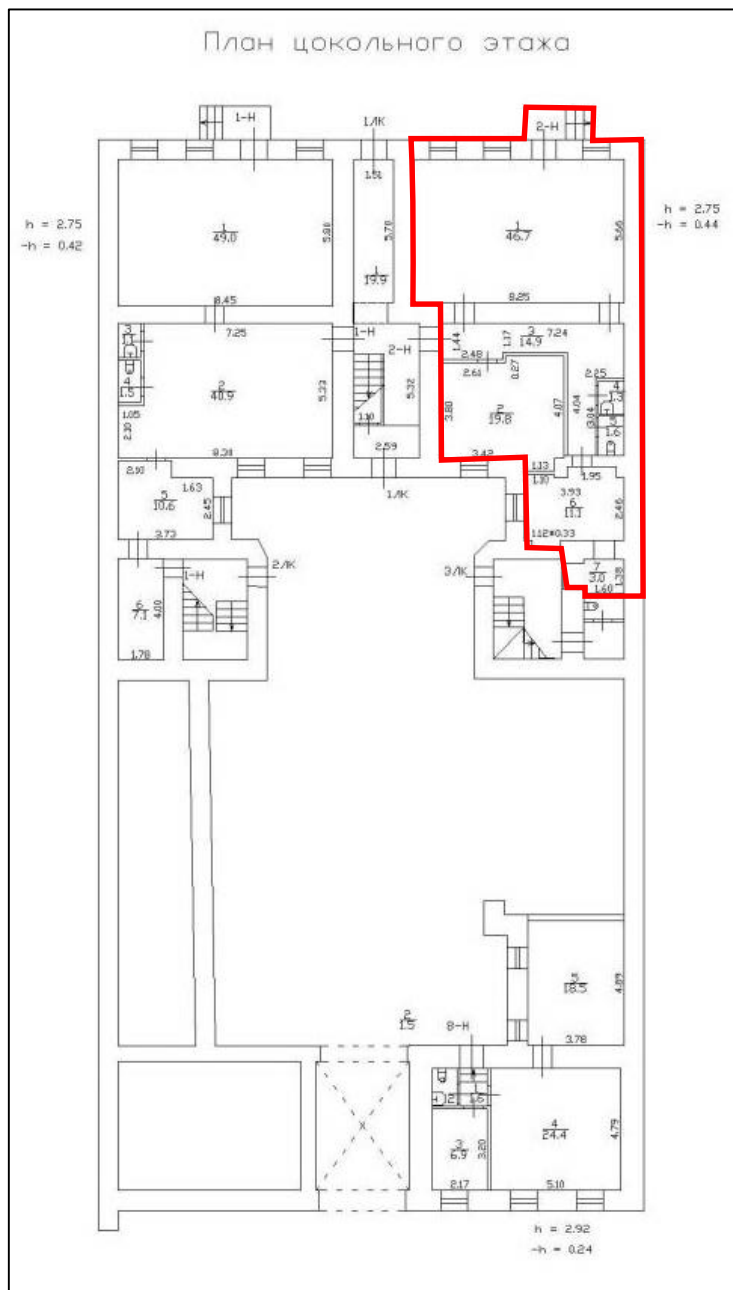


Рис. 3. Расположение помещения на плане цокольного этажа

- **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 заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
- Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется коэффициент состояния «Неудовлетворительное» (Распоряжение Губернатора Санкт-Петербурга от 22.12.1997 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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Табл. 2. Ведомость помещений и площадей

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Высота, м
цокольный	2-Н	1	зал торговый	46.7	2.75
		2	кабинет	19.8	2.75
		3	коридор	14.9	2.75
		4	умывальная	1.3	2.75
		5	АТС	1.6	2.75
		6	кладовая	11.1	2.75
		7	кладовая	3.0	2.75
Итого по помещению 2-Н:				98.4	

10.6. ФОТОГРАФИИ 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 15.04.2024.



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.

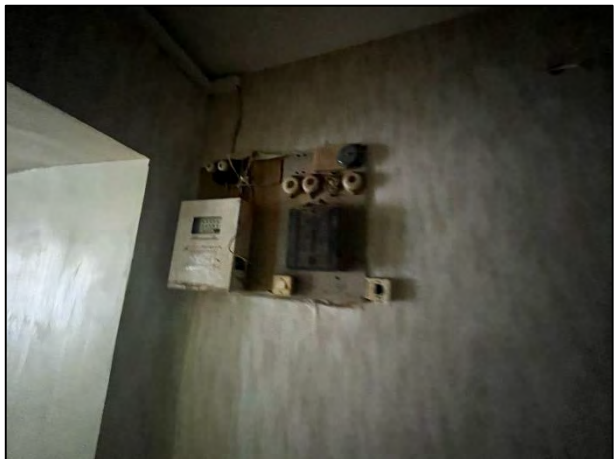


Фото 11.



Фото 12.

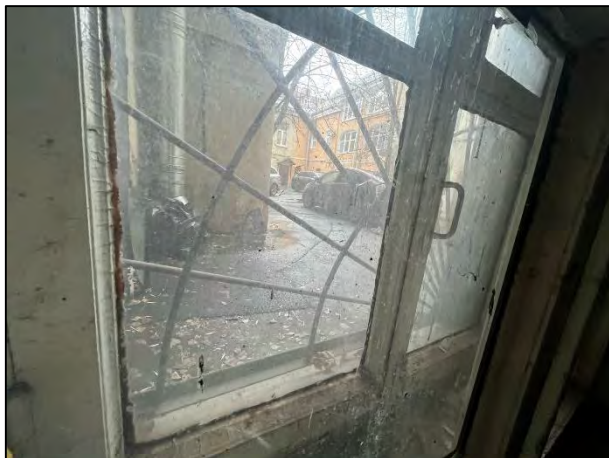


Фото 13.

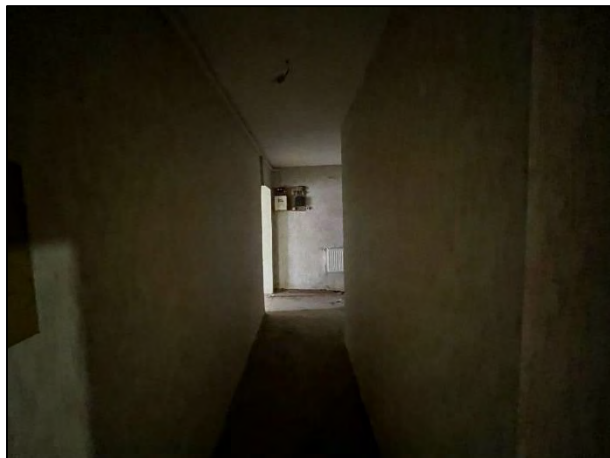


Фото 14.

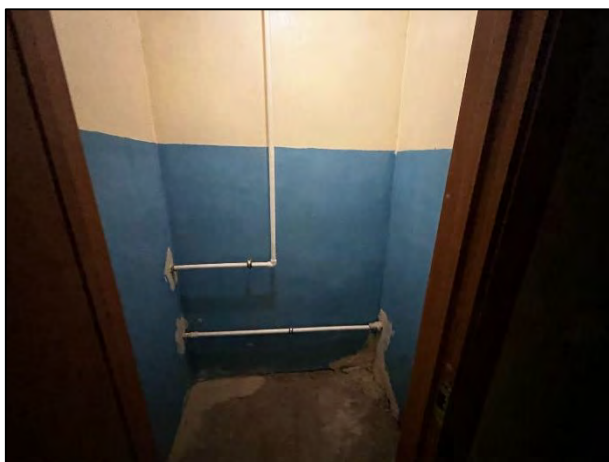


Фото 15.



Фото 16.

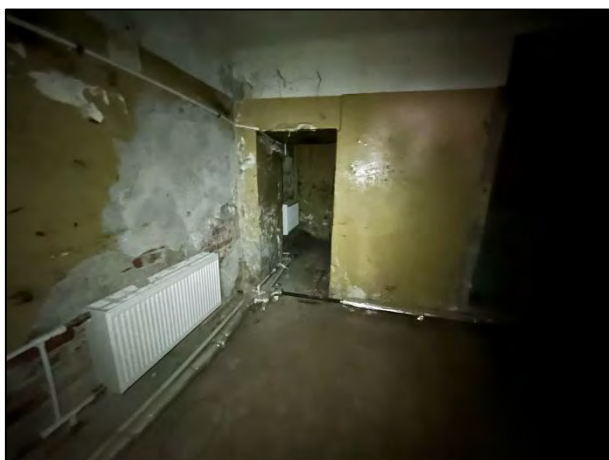


Фото 17.



Фото 18.

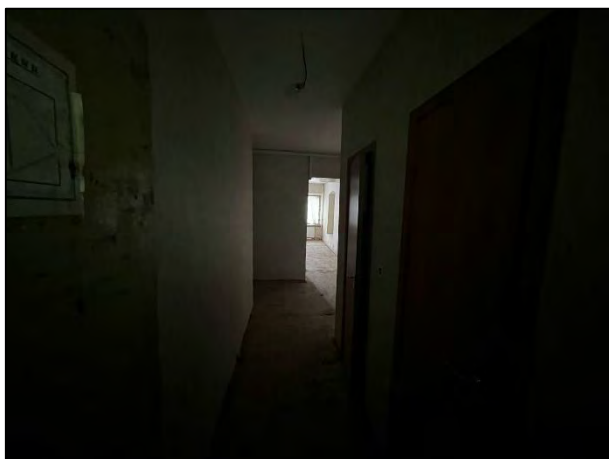


Фото 19.

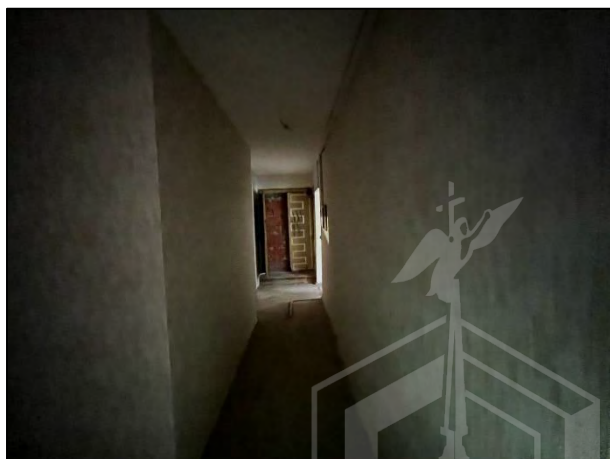


Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



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 В ФЕВРАЛЕ 2024 ГОДА

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +7,7% г/г после +4,6% г/г в январе. С исключением сезонного фактора

темпа роста ВВП в феврале составил +0,2% м/м SA. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +4,7% (в январе +2,0%).

2. Рост промышленного производства в феврале 2024 года ускорился до +8,5% г/г после +4,6% г/г в январе. С учётом сезонности производство выросло на +1,3% м/м SA. К уровню двухлетней давности ускорение до +6,3% после +1,6% месяцем ранее.

Обрабатывающая промышленность вернулась к двузначным темпам роста: +13,5% г/г после +7,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора рост на +1,5% м/м SA. К уровню двухлетней давности в феврале: +11,5% после +4,6% месяцем ранее. В целом улучшение темпов роста в феврале 2024 года показали все направления обрабатывающей промышленности.

Добывающий сектор продолжил демонстрировать положительные темпы роста – по итогам февраля +2,1% г/г после +0,8% г/г в январе. С устранением сезонного фактора в феврале рост добывающей промышленности составил +1,1% м/м SA. К уровню двухлетней давности: -1,3% после -3,0% месяцем ранее.

3. По первой оценке Росстата, инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций по итогам 2023 года составили +9,8% г/г в реальном выражении. В 4 квартале 2023 года рост инвестиций составил +8,6% г/г после +14,5% г/г в предыдущем квартале.

4. Рост объёма строительных работ в феврале 2024 года ускорился в годовом выражении до +5,1% г/г после +3,9% г/г в январе. К уровню двухлетней давности рост составил +18,4% после +17,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора в феврале объём строительных работ вырос на +1,1% м/м SA.

5. Объём оптовой торговли в феврале вырос на +19,8% г/г (+9,1% г/г в январе), уровень двухлетней давности превышен на +1,8% после -1,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в феврале 2024 года выросли на +1,8% м/м SA.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства в феврале превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после -0,2% г/г в январе (к уровню февраля двухлетней давности рост на +1,7% после +1,1% месяцем ранее).

7. В феврале 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после -1,3% г/г в январе, к февралю 2022 года – рост на +3,9% (-2,9% г/г в январе).

Без трубопроводного транспорта в феврале снижение грузооборота замедлилось до -2,5% г/г после -6,1% г/г месяцем ранее, к февралю 2022 года рост на +3,1% (после спада на -3,2% в январе).

8. Потребительская активность демонстрирует уверенный рост всех компонентов.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале 2024 года вырос на +10,6% г/г в реальном выражении после +8,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +4,7%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA.

Оборот розничной торговли в феврале ускорился до +12,3% г/г в реальном выражении после +9,1% г/г в январе (+2,5% к уровню февраля 2022 года). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA.

Платные услуги населению в феврале сохранили темп роста предыдущего месяца и составили +6,4% г/г (+9,1% к уровню февраля 2022 года). С исключением сезонного фактора: +0,2% м/м SA.

Оборот общественного питания продемонстрировал наибольшее ускорение темпов роста в феврале – до +8,9% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +17,6%). С учётом сезонности увеличение оборота общепита составило +0,5% м/м SA.

9. Инфляция в феврале составила 7,69% г/г после 7,44% г/г в январе 2024 года. По состоянию на 1 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,62% г/г (на 25 марта 7,61% г/г). С начала года по 1 апреля потребительские цены выросли на 1,87%.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале 2024 года составил +15,1% г/г после роста на +15,4% г/г в январе 2024 года. В целом по промышленности в феврале цены выросли на +19,5% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

10. Уровень безработицы в феврале 2024 года обновил исторический минимум и составил уже 2,8% от рабочей силы (2,9% в январе 2024 года).

В этих условиях продолжается повышенный рост оплаты труда. В январе 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата сохранила двузначные темпы роста предыдущего месяца – +16,6% г/г и составила 75 034 рублей, в реальном выражении – увеличение на +8,5% г/г также, как и месяцем ранее.

По данным Министерства экономического развития России,
https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_2024_goda.html

11.1.2. 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 2023 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 многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной 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 – нежилое помещение.

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 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 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 КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ 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 города⁶, 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

⁶ 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=lowpzzr0myt133284183

в формировании большого 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.

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, представлены в следующих разделах Отчета.

11.3.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ 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,⁷ 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%.

Спрос⁸

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

⁷ 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.

⁸ <https://nikoliers.ru/analytics/>, <https://maris-spb.ru/files>

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);
- 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. 3. 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.

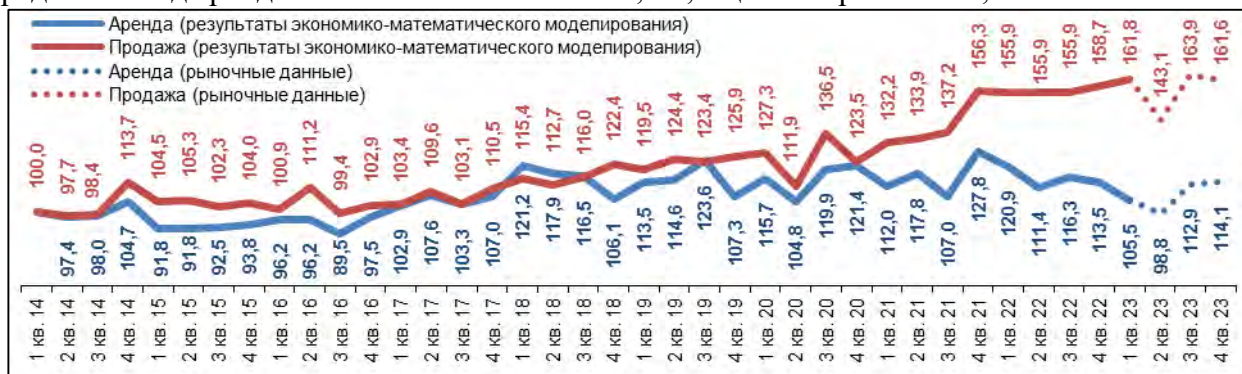


Рис. 4. Динамика и прогноз арендных ставок и цен за встроенные торговые помещения (в рублях), %

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. 4. 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. 5. 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.⁹

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



Рис. 6. 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. ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

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;

⁹ Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statarielt.ru/statistika-rynka>)

- отчисления на капитальный ремонт (11,9-12,99 руб./кв.м общей площади помещений в месяц¹⁰) 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 и потерь от недосбора арендной платы рассчитывается по формуле:¹¹

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

$K_{нд}$ – 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 отдельно¹². 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:

Табл. 5. 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/мес., без учета НДС;
- для ПСН – 116,1-132,8 руб./кв.м/мес., без учета НДС.

¹⁰ Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2022 № 1256 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2023 году»

¹¹ www.dpo-group.ru/business/report7-4.asp

¹² Данные ЗАО "Агентство Бекар"

11.3.5. 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 выросли на 0,5% и 1,8% в сегменте торговых 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;

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.

Коэффициент капитализации по данным ГБУ «ГУИОН» составил 8,5% (6-10,2%) в сегменте торговых помещений.

Коэффициент капитализации по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» составил 8% (7-11%) в сегменте торговых 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

В отношении объекта недвижимого имущества оценке подлежит рыночная арендная плата.

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.

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».

Оцениваемое помещение расположено в цокольном этаже 4-этажного многоквартирного жилого дома до 1917 года постройки (1951 год капитального ремонта), по адресу: Санкт-Петербург, Садовая улица, д. 102, литера А.

На дату оценки Объект оценки 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, Объект оценки представляет собой нежилое помещение. 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 любой из юридически допустимых 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 Отчета.

Таким образом, в данном случае наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование в сегменте нежилых помещений коммерческого 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 предполагаемому 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 объектов, 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 Объект оценки 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 квалиметрической 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 коммерческих объектов, в сопоставимом сегменте с Объектом оценки, расположенных в Адмиралтейском административном районе Санкт-Петербурга.

В результате анализа рынка аренды коммерческой недвижимости было выявлено 4 объекта-аналога, информация по которым представлена в табл. 6 Отчета.

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 или 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. 6. Краткое описание Объекта оценки и объектов-аналогов по аренде в регионе расположения Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
Адрес местоположения	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, литера А, помещение 2-Н	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		Санкт-Петербург, Садовая ул., 111-113	Санкт-Петербург, Никольский пер., 4	Санкт-Петербург, пр-т Римского-Корсакова, 51	Санкт-Петербург, Казанская ул., 29
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)
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Без учета ограничений (обременений)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Вид оплаты	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный
Условия кредитования	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Иные условия	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
Условия рынка					
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	15.04.2024	15.04.2024	15.04.2024	15.04.2024	15.04.2024
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Иные условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Вид использования (назначение)	ПСН, торговое	ПСН, торговое	ПСН	ПСН	ПСН
Местоположение объекта					
Адм. район СПб	Адмиралтейский	Адмиралтейский	Адмиралтейский	Адмиралтейский	Адмиралтейский
Характеристика родительского объекта	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв. м	98,40	92,00	145,00	70,00	119,00
Расположение на этаже	Цоколь с заглублением до 0,5	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Характеристика местоположения относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Состояние отделки	Удовлетворительное	Отличное	Нормальное	Удовлетворительное	Нормальное
Экономические характеристики					
Уровень операционных расходов	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Состав арендаторов, иные характеристики	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Характеристика Адрес местоположения	Объект оценки Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, литера А, помещение 2-Н	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
		Санкт-Петербург, Садовая ул., 111-113	Санкт-Петербург, Никольский пер., 4	Санкт-Петербург, пр-т Римского-Корсакова, 51	Санкт-Петербург, Казанская ул., 29
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Арендная плата, руб. / объект / мес.	?	115 000	160 000	110 000	160 000
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	?	1 250	1 103	1 571	1 345
НДС в составе арендной ставки	без учета НДС	УСН (с учетом НДС)	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
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 ¹³
Источник информации	Данные Заказчика	https://spb.cian.ru/ rent/commercial/ 296645100/	https://spb.cian.ru/ rent/commercial/ 297696122/	https://www.avito.ru/ sankt-peterburg/ kommercheskaya_ nedvizhimost/ svobodnogo_naznacheniya_ 102_m_4005852130	https://spb.cian.ru/ rent/commercial/ 300771480/

¹³ Согласно объявлению, ЭР включены в состав арендной ставки. По данным представителя собственника, арендных платежей указан без учета КУ и ЭР

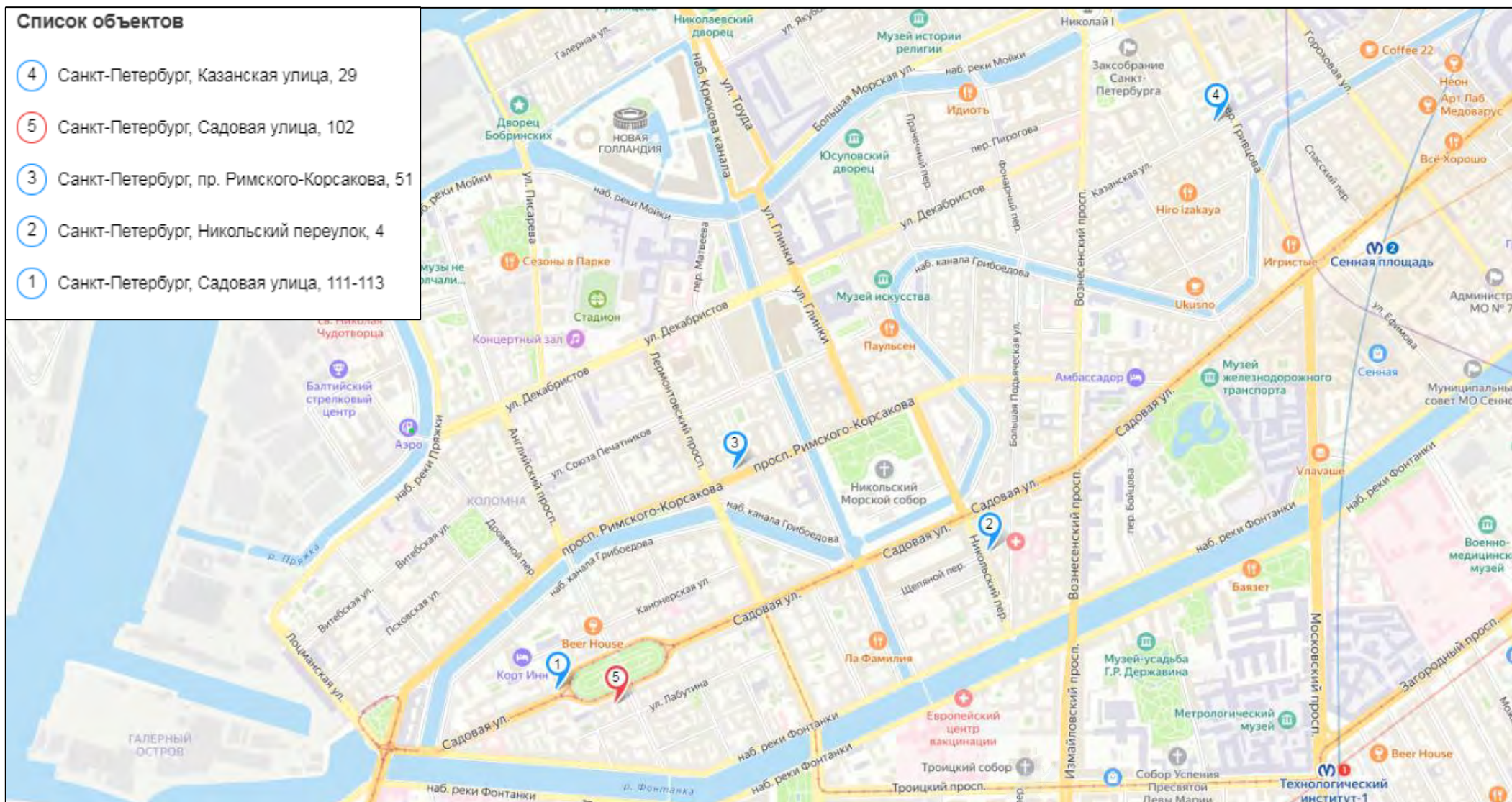


Рис. 7. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов по аренде

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%) не 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 очищает ее от НДС.

КУ в составе цены предложения.

Корректировка по данному фактору не требуется.

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 – в апреле 2024 года, поэтому корректировка на условия рынка равна нулю.

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

По данным СтатРиелт¹⁴, скидки к ценам предложений на 01.04.2024 составляют:

¹⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3040-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda>

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,98	0,94	0,95	0,94	0,90
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,93	0,87	0,89	0,87	0,81
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,83	0,82	0,73
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,64	0,93	0,81	0,84	0,82	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,79	0,92	0,87	0,89	0,87	0,81
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,89	0,91	0,90	0,85

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

Оцениваемое помещение среднеликвидное; скидка на торг принимается на уровне 4% (по А-группе, в торговом сегменте).

Иные условия, влияющие на стоимость, не выявлены.

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

Табл. 7. Внесение корректировок по первой группе элементов сравнения

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, литера А, помещение 2-Н	Санкт-Петербург, Садовая ул., 111-113	Санкт-Петербург, Никольский пер., 4	Санкт-Петербург, пр-т Римского-Корсакова, 51	Санкт-Петербург, Казанская ул., 29
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	-	1 250	1 103	1 571	1 345
Передаваемые имущественные права на помещение	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		1 250	1 103	1 571	1 345
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		1 250	1 103	1 571	1 345
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		1 250	1 103	1 571	1 345
Условия рынка					
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	15.04.2024	15.04.2024	15.04.2024	15.04.2024	15.04.2024
Корректировка на изменение цен, %		0%	0%	0%	0%
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка (скидка на торг), %		-4,0%	-4,0%	-4,0%	-4,0%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		1 200	1 059	1 509	1 291
НДС в составе цены предложения	без учета НДС	УСН (с учетом НДС)	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Корректировка на НДС, %		20%	20%	20%	20%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		1 000	883	1 257	1 076
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
Корректировка на КУ и ЭР		0	0	0	0
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		1 000	883	1 257	1 076
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м	?	1 000	883	1 257	1 076

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.

Корректировка на тип объекта

Все отобранные объекты-аналоги, так же, как и Объект оценки, являются нежилыми встроенными помещениями торгового и свободного назначения (ПСН). Корректировка по данному фактору не вносится.

Корректировка на встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание

Объект оценки представляет собой нежилое помещение; объекты-аналоги – также встроенные нежилые помещения. Корректировка не требуется.

Корректировка на местоположение в административном районе

Все отобранные объекты-аналоги расположены в сопоставимых локациях Адмиралтейского административного района СПб, корректировка не вносится.

Корректировка на местоположение в квартале (на «Красную линию»)

Корректировки, поправки на «красную линию» – коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на «красную линию», а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

В данном случае корректировка не требуется.

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».

Это корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на общую площадь, масштаб объекта. Критерием оценки служит общая площадь объекта. Стоимость удельной величины стоимости объектов недвижимости зависит от величины самих объектов, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших объектов ниже меньших по площади объектов. Эта разница при сравнении аналогов обычно корректируется введением поправки на площадь.

По данным СтаРиелт¹⁵, исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n, \text{ где}$$

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

B – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

¹⁵ <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3376-na-masshtab-obshchuyuploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-04-2024-goda>

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,719
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,671

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

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

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

Корректировка на этаж расположения

Традиционно, рыночные цены помещений коммерческого назначения, расположенных на первом этаже, выше, чем цены аналогичных помещений, расположенных в подвале / цоколе здания или на втором и выше этажах.

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на цокольном этаже; корректировка в данном случае не требуется.

Корректировка на состояние отделки

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 4 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. 8. 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:

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

где $K_{тд}$ – размер корректировки;

$C_{оо}$ – значение коэффициента для Объекта оценки;

$C_{оа}$ – значение коэффициента для объекта-аналога.

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

Корректировки по другим выявленным элементам сравнения не производились, учитывая отсутствие различий у объектов-аналогов и Объекта оценки по ним.

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 согласования¹⁶.

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:

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

где: K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

$\sum S_1$ – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

$\sum S_2$ – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

$\sum S_n$ – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

$1/\sum S_n$ – 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.

¹⁶ Щербакова Н. А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Н. А. Щербакова – НГТУ, 2002. - 88 с.

Табл. 9. Внесение корректировок и определение арендной ставки для Объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, литера А, помещение 2-Н	Санкт-Петербург, Садовая ул., 111-113	Санкт-Петербург, Никольский пер., 4	Санкт-Петербург, пр-т Римского-Корсакова, 51	Санкт-Петербург, Казанская ул., 29
Цена предложения после корректировок первой группы, руб. / кв. м	-	1 000	883	1 257	1 076
Характеристика местоположения относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
Коэффициент расположения относительно красной линии	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	98,4	92,0	145,0	70,0	119,0
Коэффициент площади	1,000	0,989	1,064	0,947	1,031
Корректировка, %		-1,1%	6,4%	-5,3%	3,1%
Расположение на этаже	Цоколь с заглублением до 0,5	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Коэффициент на этаж	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	Удовлетворительное	Отличное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Коэффициент типа отделки	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-14,3%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Относительная валовая коррекция	-	-15,4%	-3,6%	-15,3%	-6,9%
Корректировка, руб.	-	-153,6	-31,8	-192,4	-74,3
Арендная ставка после корректировок второй группы, руб. / кв. м / мес.	-	846	851	1 065	1 001
Абсолютная валовая коррекция	-	15,4%	16,4%	15,3%	13,1%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой коррекции)	-	6,5	6,1	6,5	7,6
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	-	24,3%	22,8%	24,4%	28,5%
Скорректированная арендная ставка, расчетное значение, без учета НДС, руб. / кв. м	940				

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. 10. Анализ полученных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов

Наименование	Значение	
Рыночная арендная ставка, руб. / кв. м / мес.	940	
Количество аналогов	4	
Минимальное значение, руб. / кв. м	846,4	
Максимальное значение, руб. / кв. м	1 064,8	
Среднее значение, руб. / кв. м / мес.	940,9	
Среднеквадратичное отклонение (Sigma)	109,5	
Стандартная ошибка (Sigma*)	54,8	
Доверительная вероятность (P)	95%	
Нормированное отклонение (t)	3,1824	
Предельная ошибка, руб. / кв. м	174,3	
Предельная ошибка	18,5%	
Доверительный интервал, руб. / кв. м / мес.	от 767	... до 1115

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

Табл. 11. Итоговые результаты расчета арендной платы

Показатель	Ед. изм.	Значение
Общая площадь Объекта оценки	кв. м	98,40
Рыночная арендная ставка, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг (расчетная величина)	руб./кв.м в мес., без учета НДС	940,00
Рыночная арендная ставка, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг (расчетная величина)	руб./кв.м/мес., с учетом НДС	1 128,00
Рыночная арендная плата, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг (округленно)	руб./год, без учета НДС	1 100 000
Рыночная арендная плата, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг (округленно)	руб./год, с учетом НДС	1 320 000

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 объектов, аналогичных оцениваемому, 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 98,4 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001074:1570, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, литера А., по состоянию на 15.04.2024, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, составляет, округленно¹⁷:
1 100 000 руб., без учета НДС,
или
1 320 000 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).

¹⁷ 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. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение к государственному контракту
от 22.12.2023 № 23000799

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 11

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое помещение 2-Н площадью 98,4 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001074:1570, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, литера А.

2. Имущественные права на объект оценки: государственная собственность Санкт-Петербурга

3. 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».

4. Дата проведения оценки: оценка проводится в ценах на дату осмотра

5. Вид стоимости: рыночная

6. 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 – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная.

7. 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.

8. Срок проведения оценки: устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 22.12.2023 № 23000799

9. Характеристики объекта оценки: принять в соответствии с представленными документами

10. Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете

11. Указание на форму 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.

12. Ограничения оценки: не выявлены.

13. 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

14. Требования к отчету об оценке:

Соответствие требованиям:

- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611

15. 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.

ЗАКАЗЧИК

Комитет имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Заместитель председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 30A938D147CAB513E55BF98D7AA574DC
Владелец Федоров Кирилл Валентинович
Действителен с 15.06.2023 по 07.09.2024

ИСПОЛНИТЕЛЬ

Общество с ограниченной ответственностью
«КЛИРИНГ»
Генеральный директор

ООО

"КЛИРИНГ"

Подписано цифровой подписью: ООО "КЛИРИНГ"
DN: "2.643.100.4=120A3738313631383332331",
1.2.643.100.3=120B3032343431393631373335,
1.2.643.100.1=120D31303237383038303130323935,
1.2.643.3.121.1.1=120C373830343035393033313630,
c=RU, st=78+ Санкт-Петербург, l= Санкт-Петербург,
street=пр-кт Космодемьянской, 10, лит А, Помещ. 104,
o=ООО "КЛИРИНГ", ou=ООО "КЛИРИНГ",
title=ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР, givenName=Евгений
Анатолиевич, sn=Шмаков
Дата: 2024.04.11 18:44:04 +0300
Шмаков Е.А.

16.2.1. СТРАХОВОЙ ПОЛИС ООО «КЛИРИНГ»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Санкт-Петербург, Россия

«27» марта 2023 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 78117776/60030/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 78117776/60030/23 (далее - Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, не подлежащего расторжению. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; в случае возникновения противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КЛИРИНГ»
 Россия, 194317, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ КОСТРОМСКОГО, ДОМ 10, ЛИТЕРА А,
 ПОМЕЩЕНИЕ 19Н
 ИНН: 7816183231 КПП: 780201001
 ОГРН: 7816183231

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
 Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»,
 ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
 Лицензия СИ № 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. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «24» апреля 2017 г.

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 каждому страховому случаю
 10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является событие, предусмотренное п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которого возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате застрахованной деятельности Страхователя.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предельно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики - физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация

СТРАХОВЩИК
 АО «АльфаСтрахование»

 М.П. _____
 Имя, отчество, фамилия, должность
 Николай Алексеевич Висарян
 И.О.

Доверенность № 10621/21/Н от 01.10.2021

 Имя, отчество, фамилия
 Менеджер договора со стороны Страховщика: Вороневич Ольга Сергеевна
 Тел. (812) 336-56-78, 406-747341, электронная почта: voronevichos@alfastrah.ru

Получено: 03.04.2023 10:00:00, Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б», 115162, ИНН: 7713056834, ОГРН: 7713056834, КПП: 775001001, Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

12588779

АЛЬФА
СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «27» октября 2023 г.

Страховщик

АО "АльфаСтрахование"
Росфин, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. "Б",
ИНН 77/0368334 КПП 772501001
ОГРН 1047700001055 в АО "Альфа-БАНК"
Корр. сч. 30101810200000005503 БИК 044525933
Лицензия СМ №2238 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь

Оценщик-Генеральный Александр Викторович
Дата рождения 01.11.1978
ИНН 78/40366074
Паспорт серия - номер

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «02» ноября 2015 г. (1), которые являются неотъемлемой частью документа страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет по адресу: www.alpha.ru

Договор заключается путем направления Страхователем настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страховщика, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставки на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователя Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте (согласием на заключение договора страхования) в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Страхователем настоящего Полиса-оферты. При неуплате страховой премии в установленный срок Страхователь считается отказавшимся от заключения Договора страхования и Страхователь имеет право вернуть уплаченную Страхователем сумму указанного срока. Договор страхования считается заключенным, а оплата страховой премии вносится в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Односторонний акцепт (подписание Страхователем) Полиса-оферты.

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
- подтверждает отсутствие известных и заявляемых событий в соответствии с Офертой об отсутствии известных и заявляемых событий;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования и настоящих Договора, заверенный подписью и печатью Страхователя;
- дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Период страхования

С «27» ноября 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «28» ноября 2024 г. (Период страхования)

Страховая сумма

300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе 6 настоящего Договора.

Страховая премия

800,00 (Восемьсот и 00/100) рублей
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «24» ноября 2023 г.

Франшиза

Не установлена.

Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Территория страхования

Российская Федерация.
При этом исключаются территории страхования, принадлежащие государству, на которых осуществляется экспроприация деятельности Страхователя и в пределах (и границах) которой может быть применен Федеральный Закон «О Внесудебной оценке».

Контакты и справочная информация

1999 – бесплатно для абонентов Вилайн, МТС, МегаФон, Теле2. Телефонный кабинет
8 495 748 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б

Правила страхования оценщиков

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

III-I N 044969

Настоящий диплом выдан

Тригорьев

Алексей Битюков
(Фамилия, имя, отчество)

В том, что он(а) с "20" марта 2006 г. по "04" июля 2004 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Санкт-Петербургском государственном
образовательном учреждении (наименование образовательного учреждения, осуществляющего подготовку обучающихся)

интермедийно-экспонентическая универсальная

TO: *ND PROCHAUDRE:*

Оценка стоимости предприятия (бизнеса),
(наименование предприятия, специализация производственного подразделения)

Государственная аттестационная комиссия решением от 04" июля 1994.

удостоверяет право (соответствие квалификации) ... *Григорьева*

Александр Александрович
(Александр, имя, отчество)

Алексей Викторович

1981-1982

и деятельности в сфере	<i>Финансы</i>	(наименование)
	<i>Средства массовой информации</i>	(наименование)

предпринятия (бизнеса)

Председатель государственной
аттестационной комиссии

Ректор (директор)

5004

Регистрационный номер 1536.

Мин. Ресурсов. 1996.

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1536.

16.2.4. Свидетельство о членстве в САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ «СПО» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Греческая, д. 5, лит. Б, оф. 101
www.spa-russia.org
телефон: +7 (812) 245-39-65
info@spa-russia.org

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
**СООБЩЕСТВО
ПРОФЕССИОНАЛОВ
ОЦЕНКИ**

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

**Выписка
из реестра саморегулируемой
организации оценщиков**

№1212

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

Григорьева Алексея Викторовича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Григорьев Алексей Викторович

(ФИО оценщика)

является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 24.05.2018 года за регистрационным №0672.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.05.2018 года
Дата составления выписки 24.05.2018 года

Директор А.Н. Луняк



16.2.5. КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ ПО НАПРАВЛЕНИЮ «Оценка недвижимости» ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019786-1 « 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Григорьеву Алексею Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 20 21 г. № 201

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 31 » мая 20 24 г.



16.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

Аналог № 1

Санкт-Петербург, Садовая ул., 111-113

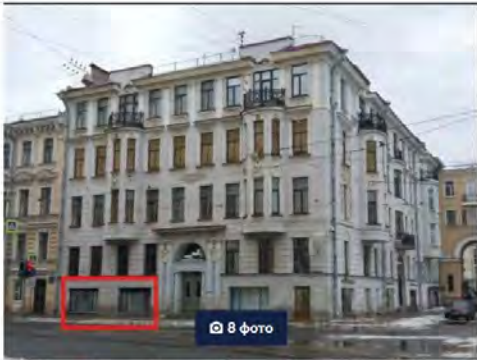
<https://spb.cian.ru/rent/commercial/296645100/>

Обновлено: 3 апр. 12:16 150 просмотров, 3 за сегодня

Торговая площадь, 92 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Колонна, Садовая ул., 111-113 На карте
 Балтийская 24 мин.

Пожаловаться



8 фото

Площадь 92 м² Этаж -2 из 5 Помещение Свободно

115 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 111 500

Цена за метр 15 000 ₽ в год
 Налог НДС включен: 19 166 ₽
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 734-23-44
+7 967 537-67-50

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Estate Market
 Суперпартнер

Отчет о привлекательности помещения и локации

Купить

Купить отчет за 450 Р. 500 Р. Посмотреть пример отчёта

Первая линия. Отдельный вход(с Садовой). Цоколь (Высота потолков 2.7 м). 2 витрины. 15 кВт. Подойдет под школу танцев, студию йоги, растяжки, магазин и т.д. Объект 1316-16438.

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно еще фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

115 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

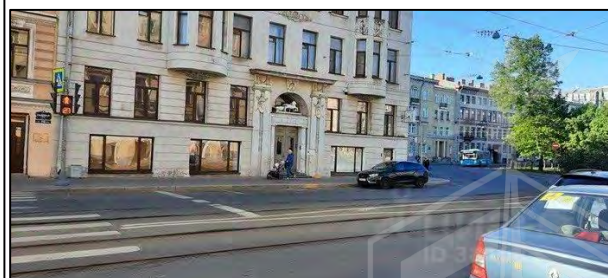
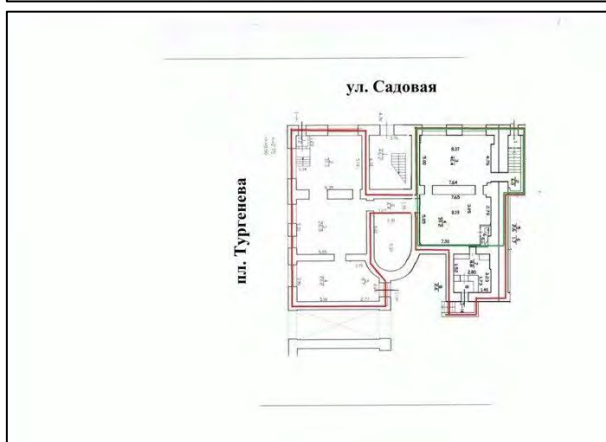
Предложите свою цену

Например, 111 500

Цена за метр 15 000 ₽ в год
 Налог НДС включен: 19 166 ₽
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 734-23-44
+7 967 537-67-50

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам



Купить отчёт за 450 Р [Посмотреть пример отчёта](#)

1696719 Предлагается в аренду помещение в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга по адресу: Никольский пер д.4, расположенный рядом с Никольскими рядами.

Площадь 145 кв.м.
Цоколь, заглубление 0,4 м
Высота потолков 2,92 м.
Вход один с фасада, один вход со двора
9 полноценных окон.
Электрическая мощность 15 кВт

Произведен свежий ремонт
Возможность размещения рекламных вывесок на фасаде на Никольском пер.

Ставка: 160 000 рублей, готовы услышать встречное предложение.

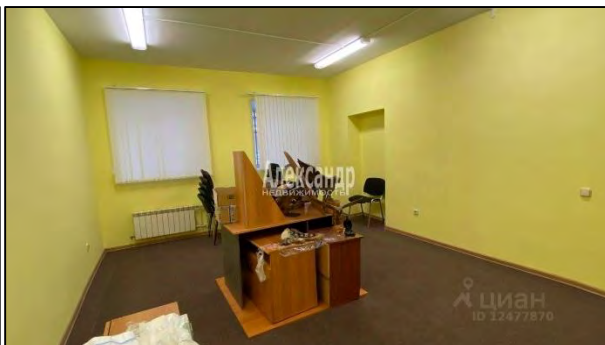
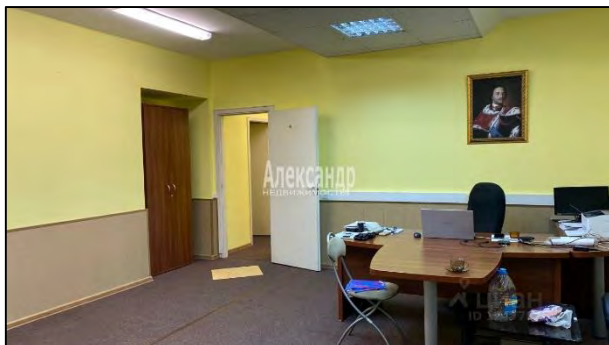
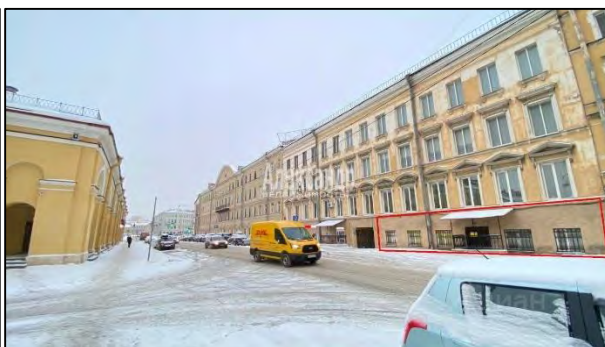
[Свернуть](#)

160 000 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)

Цена за метр 13 242 Р в год
Налог НДС включен: 26 666 Р
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 911 001-79-31
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Александр АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ





Аналог № 3

Санкт-Петербург, пр-т Римского-Корсакова, 51

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_102_m_4005852130

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_70_m_4241971258

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Каталоги Польза

Авито Все категории Поиск по объявлениям Найти

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 70 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



110 000 ₽
в месяц

1 571 ₽ в месяц за м², залог 110 000 ₽

8 958 600-74-66

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Юлия
4,0 ★★★★★ 4 отзыва
Компания
На Авито с июня 2023
Реквизиты проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_70_m_4241971258

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 70 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.5 м

Отделка: офисная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта Возможные конкуренты
Пешая доступность Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Купить отчёт у партнёра

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Расположение

Санкт-Петербург, пр-т Римского-Корсакова, 51

- Садовая 16–20 мин.
- Спасская 16–20 мин.
- Технологический ин-т II 21–30 мин.

Скрыть карту

110 000 ₽
в месяц

1 571 ₽ в месяц за м², залог 110 000 ₽

8 958 600-74-66

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у арендодателя

Здравствуй!

Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Юлия
4,0 ★★★★★ 4 отзыва
Компания
На Авито с июня 2023
Реквизиты проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_70_m_4241971258

Описание

Сдается фасадное помещение по адресу: пр. Римского - Корсакова, д. 51. Отдельный вход улицы, проходное место, рядом остановка, магазин "Пятерочка". Несколько лет в помещении располагалась пиццерия (отличные отзывы), возможна продажа бизнеса. Причина продажи - открытие ресторана собственником бизнеса и невозможность заниматься заведением. Большой зал, подсобка, санузел. Сводчатые потолки. Все коммуникации, электричество 15 кВт. Прямая аренда от собственника, без комиссии. Возможно увеличение площади. Стоимость аренды 110 000 + КУ

110 000 ₽
в месяц ▾

1 571 ₽ в месяц за м², залог 110 000 ₽

8 958 600-74-66

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

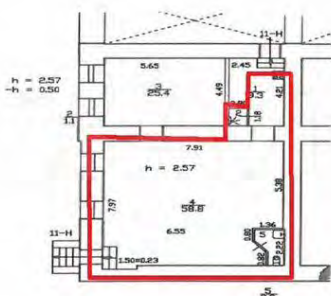
Спросите у арендодателя

Здравствуй! ♦️

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице





<https://spb.cian.ru/rent/commercial/300771480/>

Торговая площадь, 119 м²

Санкт-Петербург, р-н Адмиралтейский, Сенной, Казанская ул., 29 [На карте](#)

📍 Спасская ⬆️ 8 мин 🚶 Сенная площадь ⬆️ 9 мин 🚶 Адмиралтейская ⬆️ 11 мин

🔗 🖨️ 🏠 🔄 🛡️ Пожаловаться

7 фото

Цена за метр	16 135 ₽ в год
Налог	УСН
Комиссия	50%
Комиссия для агента	50%
Кommunalные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	включены

+7 911 964-71-41

- ☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- ✉ Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АГЕНСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Елисеевский квартал
Superagent

РИТЕЛОР
Виктор Петунин

Площадь
119 м²

Этаж
-1 из 4

Помещение
Свободно

spb.cian.ru/rent/commercial/300771480/

[Купить отчёт за 450 Р 300 Р](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

160 000 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 155 200 [>](#)

Цена за метр 16 135 Р в год

Налог УСН

Комиссия 50%

Комиссия для агента 50%

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 911 964-71-41

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

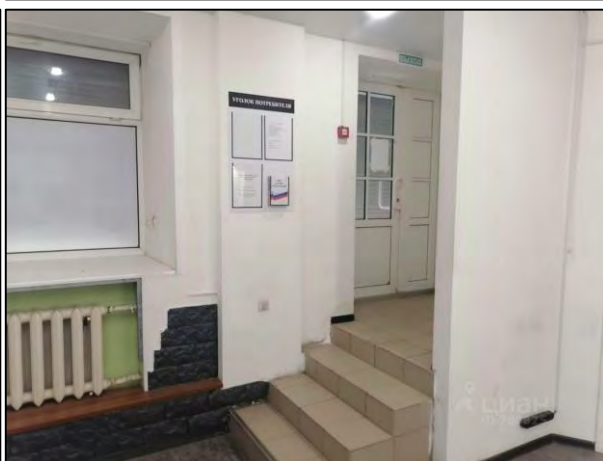
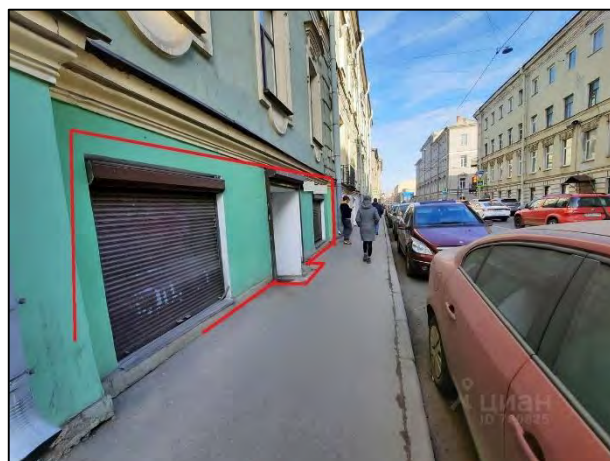
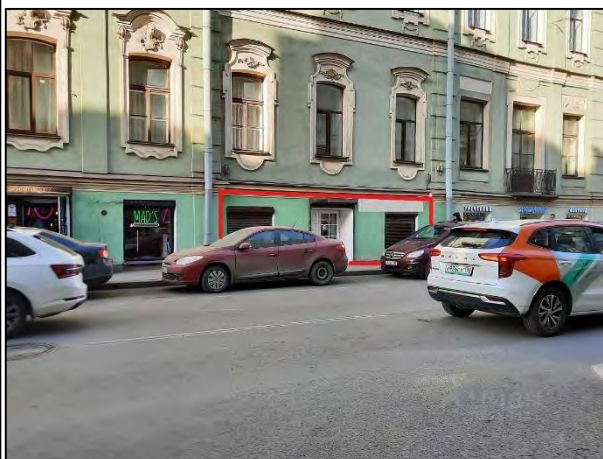
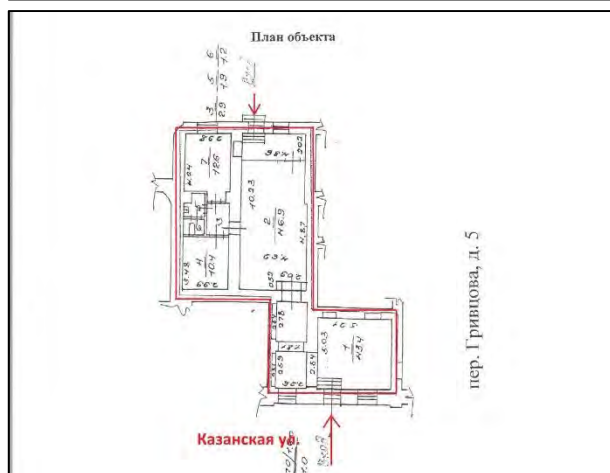
Под магазин, бар, салон, пункт выдачи интернет магазина. Помещение в историческом центре города, витринные окна, два входа, 15 кв.м, высота потолков 2.8м. Аренда 160 т.р. + КУ

Возможное назначение

[Офис](#) [Торговая площадь](#)

Ещё: банк, бар, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, выставка, ломбард, аптека, продукты, фотостудия, мастерская, букмекерская контора, галерея

[Показать все](#)



16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

16.4.1. Выписка из ЕГРН на нежилое помещение

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
всесоюзное государственное учреждение регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 16.02.2024, поступившего на рассмотрение 16.02.2024, 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
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48626191			
Кадастровый номер:	78:32:0001074:1570		
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001074		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:32:1074:0:44:3		
Местоположение:	Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 102, литера А, пом. 2-Н		
Площадь:	98,4		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № цокольный		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	7464802,45		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001074:1021		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 23.12.2009		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 000005017401C830203576ACD8423108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

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

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.02.2024г. № КУВИ-001/2024-48626191			
Кадастровый номер:	78:32:0001074:1570		
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:	Вавулина Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 000005017401C830203576ACD8423108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 001005617401/СБС82023576/СА828425106

Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЕ ПОДПИСЬМО

Сертификат: 001005617401C830D203576AC5C8425108

Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с: 27.06.2023 по 19.09.2024

16.4.2. ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ

36

22

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

1001

1002

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

1031

1032

1033

1034

1035

1036

1037

1038

1039

1040

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

1109

1110

1111

1112

1113

1114

1115

1116

1117

1118

1119

1120

1121

1122

1123

1124

1125

1126

1127

1128

1129

1130

1131

1132

1133

1134

1135

1136

1137

1138

1139

1140

1141

1142

1143

1144

1145

1146

1147

1148

1149

1150

1151

1152

1153

1154

1155

1156

1157

1158

1159

1160

1161

1162

1163

1164

1165

1166

1167

1168

1169

1170

1171

1172

1173

1174

1175

1176

1177

1178

1179

1180

1181

1182

1183

1184

1185

1186

1187

1188

1189

1190

1191

1192

1193

1194

1195

1196

1197

1198

1199

1200

1201

1202

1203

1204

1205

1206

1207

1208

1209

1210

1211

1212

1213

1214

1215

1216

1217

1218

1219

1220

1221

1222

1223

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1244

1245

1246

1247

1248

1249

1250

1251

1252

1253

1254

1255

1256

1257

1258

1259

1260

1261

1262

1263

1264

1265

1266

1267

1268

1269

1270

1271

1272

1273

1274

1275

1276

1277

1278

1279

1280

1281

1282

1283

1284

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

1293

1294

1295

1296

1297

1298

1299

1300

1301

1302

1303

1304

1305

1306

1307

1308

1309

1310

1311

1312

1313

1314

1315

1316

1317

1318

1319

1320

1321

1322

1323

1324

1325

1326

1327

1328

1329

1330

1331

1332

1333

1334

1335

1336

1337

1338

1339

1340

1341

1342

1343

1344

1345

1346

1347

1348

1349

1350

1351

1352

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома									
Группа капитальности II									
Вид внутренней отделки: <u>размывшая</u>									
№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Удельный вес в процентах	Удельный вес в процентах с поправкой	Износ в %	Привнесенный	№ п/п
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	Бетонные, железобетонные	Хорошо	5	5	5	25	1	1
2	а. Наружные и внутренние несущие стены б. Перегородки	Кирпичные, оштукатуренные, окрашенные	Хорошо	24	24	24	30	2	2
3	Чердачные	Деревянные, оштукатуренные, окрашенные	Хорошо	5	5	5	15	3	3
4	Крыша	Деревянные, оштукатуренные, окрашенные	Хорошо	2	2	2	15	4	4
5	Полы	Деревянные, оштукатуренные, окрашенные	Хорошо	13	13	13	20	5	5
6	Окна	Деревянные, оштукатуренные, окрашенные	Хорошо	11	11	11	20	6	6
7	Двери	Деревянные, оштукатуренные, окрашенные	Хорошо	11	11	11	20	7	7
8	Центральное отопление	Водопровод, электроснабжение, радиаторы, трубы, котел	Хорошо	11	11	11	20	8	8
9	Прочие работы	Оштукатуривание, покраска, настилка пола, кровля	Хорошо	8	8	8	30	9	9
Итого:				100	100	100	250	120	120
Процент износа (гр. 9) × 100				удельный вес (гр. 7)					
250 × 100 = 25000				25000 / 120 = 208,33					
208,33 × 25 = 5208,33				5208,33					
5208,33 / 100 = 52,08				52,08					

II. Благоустройство жилой площади (кв. м)									
Отопление									
В. М.	Наименование	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (куб. м)	В. М.	Наименование	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв. м)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А	Жуков		1766			Б	Жуков		1766
Б	Жуков		1108			В	Жуков		1108
В	Жуков		1558			Г	Жуков		1558
Г	Жуков		1858			Д	Жуков		1858
Д	Жуков		59			Е	Жуков		59
Е	Жуков		311			Ж	Жуков		311
Ж	Жуков		6231			З	Жуков		6231
З	Жуков		1011			И	Жуков		1011
И	Жуков		1813			К	Жуков		1813
К	Жуков		1813			Л	Жуков		1813
Л	Жуков		1813			М	Жуков		1813
М	Жуков		1813			Н	Жуков		1813
Н	Жуков		1813			О	Жуков		1813
О	Жуков		1813			П	Жуков		1813
П	Жуков		1813			Р	Жуков		1813
Р	Жуков		1813			С	Жуков		1813
С	Жуков		1813			Т	Жуков		1813
Т	Жуков		1813			У	Жуков		1813
У	Жуков		1813			Ф	Жуков		1813
Ф	Жуков		1813			Х	Жуков		1813
Х	Жуков		1813			Ц	Жуков		1813
Ц	Жуков		1813			Ч	Жуков		1813
Ч	Жуков		1813			Ш	Жуков		1813
Ш	Жуков		1813			Щ	Жуков		1813
Щ	Жуков		1813			Ъ	Жуков		1813
Ъ	Жуков		1813			Ы	Жуков		1813
Ы	Жуков		1813			Э	Жуков		1813
Э	Жуков		1813			Ю	Жуков		1813
Ю	Жуков		1813			Я	Жуков		1813
Я	Жуков		1813						

Продолжение У. раздела:									
Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек									
Литер пристройки	Группа капитальности	Вид внутренней отделки	Таблица №	Сборник №					
по плану									
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Удельный вес износа	Удельный вес износа	Удельный вес износа	Удельный вес износа	Удельный вес износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки								
3	Чердачные								
4	Междуквартирные								
5	Напольные								
6	Крыши								
7	Полы								
8	Оконные								
9	Дверные								
10	Прочие								
11	Наружная отделка								
12	Внутренняя отделка								
13	Отделочные работы								
14	Центральное отопление								
15	Водопровод								
16	Электроснабжение								
17	Радио								
18	Телевидение								
19	С газовыми колонками								
20	С газовыми колонками								
21	Горячее водоснабжение								
22	Вентиляция								
23	Газоснабжение								
24	Мусоропровод								
25	Лифты								
26	Канализация								
27	Прочие работы								
28	Итого:								
29	Процент износа (гр. 9) × 100 по формуле:								
30	Удельный вес (гр. 7)								

Продолжение У. раздела:									
Описание конструктивных элементов и определение износа основных пристроек									
Литер пристройки	Группа капитальности	Вид внутренней отделки	Таблица №	Сборник №					
по плану									
№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес конструктивных элементов	Удельный вес износа	Удельный вес износа	Удельный вес износа	Удельный вес износа	Удельный вес износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты								
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены б. Перегородки								
3	Чердачные								
4	Междуквартирные								
5	Напольные								
6	Крыши								
7	Полы								
8	Оконные								
9	Дверные								
10	Прочие								
11	Наружная отделка								
12	Внутренняя отделка								
13	Отделочные работы								
14	Центральное отопление								
15	Водопровод								
16	Электроснабжение								
17	Радио								
18	Телевидение								
19	С газовыми колонками								
20	С газовыми колонками								
21	Горячее водоснабжение								
22	Вентиляция								
23	Газоснабжение								
24	Мусоропровод								
25	Лифты								
26	Канализация								
27	Прочие работы								
28	Итого:								
29	Процент износа (гр. 9) × 100 по формуле:								
30	Удельный вес (гр. 7)								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Прочие работы	Оконные перелеты	кв. м										
20	Двери внутренние	шт.										
21	Двери наружные	шт.										
22	Прочие											
23	Фасад - наружная отделка	кв. м										
24	Трубы центрального отопления	п. м										
25	Радиаторы	сект.										
26	Панельное	кв. м										
27	Печи на твердом или газовой топливе	шт.										
28	АГВ колонки	*										
29	Учлавыания	*										
30	Раковины	*										
31	Водопроводные трубы	п. м										
32	Унитазы	шт.										
33	Сливные бачки	*										
34	Канализационные трубы	п. м										
35	Трубы горячего водоснабжения	*										
36	Ванны	шт.										
37	Души	*										
38	Колоны газовые или на твер. дом топливе	*										
39	Трубы газовые	п. м										
40	Газовые 2-х конф.	шт.										
41	Газовые 4-х конф.	*										
42	Электрические	*										
43	Телевизоры	Общ. ант. шт.										
44	Лифты	шт.										
45	Световая электропроводка	п. м										
46	Сигнальная электропроводка	п. м										
47	Складные устройства	шт.										
48	Защитные устройства	*										
49	Вентиляционные стволы и трубы	п. м										
50	Мусоропроводные стволы	*										
51	Балконы и лоджии	шт.										
52	Экраны	*										
53	Ступени	*										
54	Площадки	кв. м										
55	Ограждения	п. м										
56	Мусоросборные камеры	шт.										
57	Водяные	*										
58	Тепловые узлы	*										
59	Водоподогреватели	*										
60	Прочие работы											

Потребность в капитальном ремонте по строению _____ руб.
Всего потребность капитальных затрат по земельному участку _____ руб.
Работу выполнил _____ (подпись)
Теп. № 6 УПД. Зен. уч. Зак. 2867. теп. 181.000 9.7.84

16.4.3. ВЕДОМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЙ

Филиал ГУП «УИОН» ПИБ Адмиралтейского и Фрунзенского районов
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г.Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помещ.	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
цокольный	1-Н	1 зал торговый	49.0		2.75	
		2 кладовая			2.75	
		3 умывальная	40.9		2.75	
		4 туалет	1.1		2.75	
		5 кабинет	1.5		2.75	
		6 коридор	10.6		2.75	
цокольный	2-Н	Итого по помещению 1-Н:	7.1		2.75	
	1 зал торговый	110.2		2.75		
	2 кабинет	46.7		2.75		
	3 коридор	19.8		2.75		
	4 умывальная	14.9		2.75		
	5 АТС	1.3		2.75		
	6 кладовая	1.6		2.75		
цокольный	3-Н	Итого по помещению 2-Н:	11.1		2.75	
	7 кладовая	3.0		2.75		
	1 комната	98.4		2.90/-	0.25	
	2 комната	22.3		2.90/-	0.25	
	3 комната	8.2		2.90/-	0.25	
	4 коридор	5.8		2.90/-	0.25	
	5 коридор	8.5		2.90/-	0.25	
2	4-Н	Итого по помещению 3-Н:	1.4		2.90/-	0.25
	1 комната	46.2		2.20		
	2 туалет	23.4		2.20		
	3 комната	1.0		2.20		
	Итого по помещению 4-Н:	26.8		2.20		
	1 комната	51.2		3.30		
	2 комната	8.9		2.9		
цокольный	6-Н	Итого по помещению 5-Н:	8.9		2.9	
	1 теплогенератор	17.3		2.92		
	Итого по помещению 6-Н:	17.3		2.92		
	1 табур	1.6		2.92		
	2 туалет	1.5		2.92		
	3 комната отдыха	6.9		2.92		
	4 кабинет	24.4		2.92		
цокольный	8-Н	Итого по помещению 8-Н:	18.5		2.92	
	5 кабинет	52.9		2.92		
	Итого по нежилым помещениям:	385.1				

Жилые помещения

Страница 1 из 4

Этаж	№ части помещения	№ помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	в т.ч. число		Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м.	Всего, кв.м.			
3	1	1	коридор	14.1	14.1			3.00	
	2	2	комната	15.4	15.4			3.00	
	3	3	комната	26.2	26.2			3.00	
	4	4	ванная	2.1		2.1		3.00	
	5	5	туалет	1.6		1.6		3.00	
	6	6	кухня	11.0		11.0		3.00	
	7	7	коридор	3.7		3.7		3.00	
	8	8	кладовая	1.5		1.5		3.00	
	9	9	комната	17.3	17.3			3.00	
	10	10	комната	20.8	20.8			3.00	
Итого по квартире 1:				113.7	79.7	34.0			
3	2	1	коридор	11.8		11.8		3.00	
	2	2	комната	8.6		8.6		3.00	
	3	3	комната	18.3		18.3		3.00	
	4	4	кухня	20.1		20.1		3.00	
	5	5	кладовая	3.8		3.8		3.00	
	6	6	туалет	1.4		1.4		3.00	
	7	7	ванная	1.3		1.3		3.00	
	8	8	комната	25.6		25.6		3.00	
	9	9	комната	13.1		13.1		3.00	
	10	10	комната	11.6		11.6		3.00	
	11	11	коридор	3.0		3.0		3.00	
	12	12	комната	22.1	22.1			3.00	
Итого по квартире 2:				140.7	99.3	41.4			
2	3	1	коридор	12.9		12.9		3.50	
	2	2	комната	9.8		9.8		3.50	
	3	3	комната	16.3		16.3		3.50	
	4	4	кухня	19.4		19.4		3.50	
	5	5	кладовая	4.2		4.2		3.50	
	6	6	туалет	1.6		1.6		3.50	
	7	7	умывальная	1.3		1.3		3.50	
	8	8	комната	25.7		25.7		3.50	
	9	9	комната	25.4	25.4			3.50	
Итого по квартире 3:				116.6	77.2	39.4			
2	4	1	коридор	14.4		14.4		3.50	
	2	2	комната	22.6		22.6		3.50	
	3	3	комната	15.7		15.7		3.50	
	4	4	комната	30.0		30.0		3.50	
	5	5	ванная	1.9		1.9		3.50	
	6	6	туалет	1.7		1.7		3.50	
	7	7	кухня	11.0		11.0		3.50	
	8	8	комната	16.1	16.1			3.50	
Итого по квартире 4:				113.4	84.4	29.0			
2	7	1	совмещенный санузел	4.1		4.1		3.41	
	2	2	коридор	8.9		8.9		3.41	
	3	3	коридор	5.1		5.1		3.41	
	4	4	комната	18.5		18.5		3.41	
	5	5	комната	21.4		21.4		3.41	
	6	6	комната	7.1		7.1		3.41	
	7	7	кухня	5.5		5.5		3.41	
Итого по квартире 7:				70.6	47.0	23.6			
1	8	1	туалет	1.1		1.1		2.75	
	2	2	коридор	1.5		1.5		2.75	
	3	3	кухня	6.9		6.9		2.75	
	4	4	комната	9.0		9.0		2.75	
	5	5	комната	12.2		12.2		2.75	
	6	6	коридор	3.5		3.5		2.75	
Итого по квартире 8:				34.2	21.2	13.0			
2	9	1	коридор	15.0		15.0		3.03	
	2	2	комната	15.0		15.0		3.03	
	3	3	комната	9.4		9.4		3.03	
	4	4	комната	11.7		11.7		3.03	
Итого по квартире 9:				13.9	13.9				

Страница 2 из 4

	6	кухня	8.3	8.3		3.03	
	7	туалет	1.4	1.4		3.03	
	8	комната	16.2	16.2		3.03	
	9	подсобное помещение	1.3	1.3		3.03	
Итого по квартире 9:							
4	10	1	коридор	92.2	66.2	2.75	
	2	2	туалет	10.1	10.1	2.75	
	3	3	кухня	2.5	2.5	2.75	
	4	4	комната	7.0	7.0	2.75	
	5	5	комната	12.5	12.5	2.75	
			11.3	11.3		2.75	
Итого по квартире 10:							
4	13	1	коридор	43.4	23.8	19.6	
	2	2	комната	11.5	11.5	2.75	
	3	3	комната	15.5	15.5	2.75	
	4	4	комната	14.1	14.1	2.75	
	5	5	кухня	7.8	7.8	2.75	
			1.5	1.5		2.75	
Итого по квартире 13:							
			50.4	29.6	20.8		
Итого по жилым помещениям :							
			775.2	528.4	246.8		

Кроме того:

Этаж	№ части помещения	№ помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас с коэффициентами, кв.м.	Высота, м	Примечание
цокольный	1ЛК	1	лестница с площадками	19.9		2.75	
	1	1	лестница с площадками	14.1		3.35	
	2	2	лестница с площадками	14.1		3.00	
	3	3	лестница с площадками	14.1		2.75	
	5	5	кладовая	1.6		2.75	
Итого по помещению 1ЛК:							
цокольный	2ЛК	1	лестница с площадками	63.8		2.75	
	1	1	лестница с площадками	11.2		3.35	
	2	2	лестница с площадками	11.2		3.00	
	3	3	лестница с площадками	11.2		2.90	
цокольный	3ЛК	1	лестница с площадками	33.6		2.75	
	1	1	лестница с площадками	13.1		3.35	
	2	2	лестница с площадками	13.1		3.00	
Итого по помещению 3ЛК:							
Итого по лестницам :				123.6			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м:

1160.3

Кроме того:

площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

Страница 3 из 4

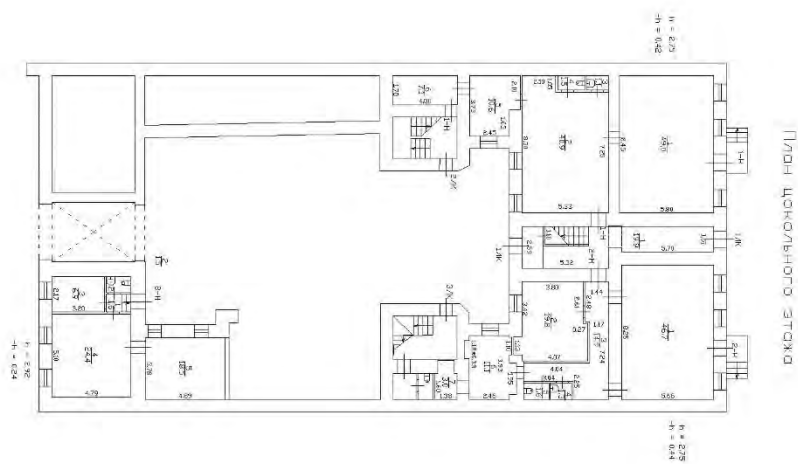
площадь лестниц, кв. м: 123.6
 площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0
 необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: _____ / _____ Полулан К.А. _____ /
 Проверил: _____ / _____ Дательбаум Л.Ю. _____ /
 Начальник филиала ГУП
 "ГУИОН" ПИБ _____ / _____ Е.А. Костикова _____ /
 Адмиралтейского и
 Фрунзенского районов _____ / _____

« 23 » _____ декабря _____ 2009 г.

Страница 4 из 4

16.4.4. ПЛАН ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



16.4.5. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА ДЛЯ ЛИТЕРЫ

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А
Описательный адрес: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102

Условные обозначения
— граница строения

М 1:500

Начальник филиала ГУП «ГУИОН»
ПИБ Адмиралтейского и Фрунзенского районов
(Е.А. Костокова)
М.П. «04» октября 2012 г.

16.4.6. СПРАВКА КГИОП

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМПЕТЕ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ
И КУЛЬТУРЫ

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

Ул. Золотого Ресла, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191011
тел. (812) 417-2232
<http://www.kgiop.gov.spb.ru>

Заместителю директора ИСПб СПб
ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Очкивской О.С.

№01-43-28168/23-0-1 от 23.11.2023
№ 01-43-28168/23-0-0 от 23.11.2023
На № 04-07-24168/23-0-0 от 23.11.2023

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: г. Санкт-Петербург,
Садовая улица, дом 102, 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 I (участок ОЗРЗ-1(32)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель
в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга
установлены 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) запрещается строительство объектов капитального
строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты,
количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных
объектов".

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0000FC92B6C41EE2323535D30MET200810
Подписан: Коробкова Е.В. Е.В. Коробкова
Действителен с 11.10.2022 по 09.01.2024

Начальник отдела информации об
объектах культурного наследия и
режимах зон охраны

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46

Е.В. Коробкова

Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 102, литера А, помещение 2-Н

2. Схема расположения входов.



— граница строения
Дополнительные сведения о строении:

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			Х, м	У, м	
1	А	1	112230.14	92259.02	
2	В	2	112230.03	92244.57	
3	А	3	112223.75	92256.30	

Исполнитель: Кузнецова У.И.
Начальник ПИБ Центрального
департамента кадастровой
деятельности:
Дата: 23 августа 2023 года

Район:

Адмиралтейский

Всего пронумеровано и
проиндексировано листов
«13» из «13» 2023г.
Начальник ПИБ Центрального
департамента кадастровой
деятельности
В.Б. Митичева

16.4.9. СВЕДЕНИЯ ОБ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ

Публичное акционерное общество «Россети Ленэнерго» 197227, г. Санкт-Петербург, вл. 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, ОГРН 40325000 ИНН 7803002209, ОГРН 02780970300 16.08.2023 № ЭСКЛ/16-01/9346 На № _____ от _____ РОССЕТИ ЛЕНЭНЕРГО Начальнику отдела подготовки торгов СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Е.Ю. Федотовой ул. Новгородская, д. 20, лит. А, пом. 2Н, Санкт-Петербург, 191144 Fedushova@commim.spb.ru Уважаемая Екатерина Юрьевна! В ответ на Ваше обращение от 14.08.2023 № 23-046563 по вопросу восстановления документов о технологическом присоединении в отношении энергопринимающих устройств (далее – ЭПУ) объекта «нежилое помещение», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 102, литера А, пом. 2-Н, кадастровый № 78:32:0001074:1570 (далее – Объект), сообщаю следующее. В соответствии с абзацем третьим пункта 4 статьи 26 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» сетевая организация или иной владелец объектов электросетевого хозяйства, к которым в надлежащем порядке технологически присоединены ЭПУ, по требованию собственника или иного законного владельца ЭПУ или объектов электроэнергетики в установленные законодательством Российской Федерации сроки обязаны предоставить или составить документы, подтверждающие технологическое присоединение и (или) разграничение балансовой принадлежности объектов электроэнергетики и ответственности сторон за нарушение правил эксплуатации объектов электросетевого хозяйства. В данном случае технологическое присоединение ЭПУ Объекта осуществлено через электрические сети здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 102, 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 здания, 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 оформлен акт в отношении ЭПУ Объекта, представлена в Приложении № 1 к вышеуказанному Правилам ТП. Учитывая изложенное, в целях составления документов о технологическом присоединении в отношении ЭПУ Объекта Вам необходимо обратиться к балансодержателю электрических сетей здания, через которое технологически присоединены ЭПУ Объекта. Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» по доверенности Л. М. Веснина Исп. Браздик К.С. Тел.: 8-800-220-0-220 Вх. № 23-046563 Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 316-22 от 22.12.2022
--	--

Документ подписан электронной подписью
Веснина Любовь Михайловна
Идентификационный номер сертификата
Дата подписания: 16.08.2023
Действителен с 21.03.2023 по 21.08.2024

Документ подписан электронной подписью
Веснина Любовь Михайловна
Идентификационный номер сертификата
Дата подписания: 16.08.2023
Действителен с 21.03.2023 по 21.08.2024

16.4.10. АКТ ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА НЕЖИЛОГО ФОНДА

 ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА	АКТ обследования объекта нежилого фонда Санкт-Петербург 28 сентября 2023 года Обследование начато в «14» час. «20» мин. Обследование окончено в «14» час. «30» мин.
На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 27 сентября 2023 года № 6980 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга: ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Малышко Ю.М.; ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Кевлишвили В.В. в присутствии: проведено обследование помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А, помещение 2-Н (далее – Объект). Кадастровый номер Объекта: 78:32:0001074:1570. Реестровый номер Объекта (при наличии): 0002K0071H0002. Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 98,4 кв.м. Этаж: цоколь. Вход: отдельный с улицы, общий со двора, общий с улицы. Элементы благоустройства: электрооснабжение, водоснабжение/водотведение, теплоснабжение. Статус объекта культурного наследия: отсутствует. Основание пользования (при наличии): отсутствует. Право государственной собственности Санкт-Петербурга: от 07.08.2000 рег. № 1235115.3. В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Olympus Tough TG-5 (№ 3401204)). Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписки из ЕГРН от 14.08.2023, приложенной к обращению СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 20.09.2023 № 04-07-19278/23-0-0. В результате проведения обследования установлено: Доступ: ☒ Обеспечен ☐ Не обеспечен Объект: ☒ Используется ☐ Не используется Состояние Объекта*: ☒ Исполнительное ☐ Неисполнительное ☐ Евростандарт ☐ Отличное ☐ Нормальное	Вид использования Объекта: не используется. Пользователь: отсутствует. Перепланировка/перустройство: - чл. 2 Объекта разделена на две части путем установки перегородки с дверным проемом (фото № 10, 11); - дверной проем с 1 ЛК в чл. 3 Объекта заложен (фото № 12); - в чл. 4 и 5 Объекта отсутствуют сантехническое оборудование (фото № 7, 8). Иные лица, использующие Объект: отсутствуют. Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии): ☒ электрооснабжения ☐ водоснабжения/водотведения (указывается основание подключения (при наличии)**) ☐ газоснабжения ☒ теплоснабжения (указывается основание подключения (при наличии)**) Применение контрольно-кассовой техники на Объекте: ☐ применяется ☒ не применяется Дополнительная информация: доступ на Объект обеспечен представителем доступ обеспечен представителем СПб ГКУ "Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга". чл. 2 Объекта захлаплена бытовым мусором (фото № 3, 4). Выявленные нарушения: - Несовпадение планировки Объекта документам технического и кадастрового учета; Приложение: ☒ Фотогалерея ☐ Копии документов технического учета Иное: Ведущий специалист (должность, имя, фамилия, отчество) / Малышко Ю.М. / (подпись) Ведущий специалист (должность, имя, фамилия, отчество) / Кевлишвили В.В. / (подпись) 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-Петербург».

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта.

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

Приложение к акту обследования от 28 сентября 2023 года
в соответствии с приказом 6980 от 27 сентября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А,
помещение 2-Н

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1		Описание: Адресная табличка на фасаде здания
Фото 2		Описание: Вход на Объект с улицы

Ответственные за проведение обследования:

 / Малышко Ю.М. /
 / Кевлишвили В.В. /

Приложение к акту обследования от 28 сентября 2023 года
в соответствии с приказом 6980 от 27 сентября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А,
помещение 2-Н

Фото 3		Описание: Вид внутри Объекта
Фото 4		Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

 / Малышко Ю.М. /
 / Кевлишвили В.В. /

Приложение к акту обследования от 28 сентября 2023 года
в соответствии с приказом 6980 от 27 сентября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А,
помещение 2-Н

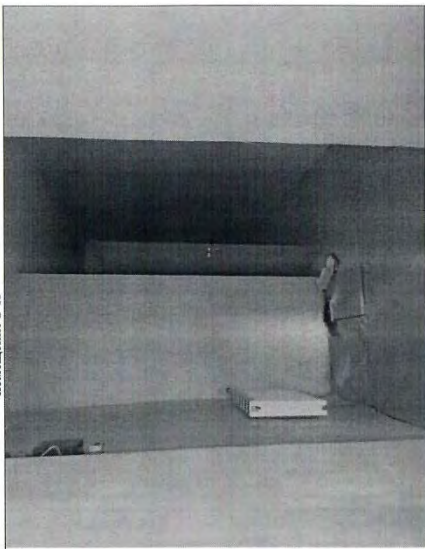


Фото 5

Описание: Вид внутри Объекта

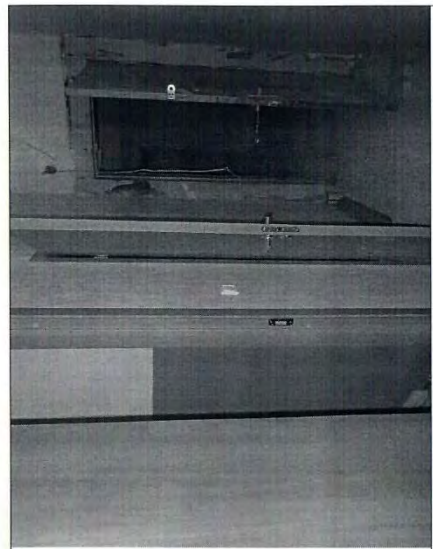


Фото 6

Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

 / Мальшко Ю.М. /
 / Кевлишвили В.В. /

Приложение к акту обследования от 28 сентября 2023 года
в соответствии с приказом 6980 от 27 сентября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А,
помещение 2-Н

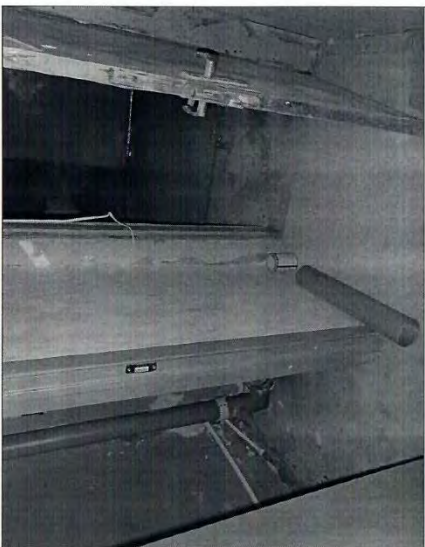


Фото 7

Описание: Вид внутри Объекта



Фото 8

Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

 / Мальшко Ю.М. /
 / Кевлишвили В.В. /

Приложение к акту обследования от 28 сентября 2023 года
в соответствии с приказом 6980 от 27 сентября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А,
помещение 2-Н



Фото 9

Описание: Вид внутри Объекта



Фото 10

Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

/ Малышко Ю.М. /

/ Кевлишвили В.В. /

Приложение к акту обследования от 28 сентября 2023 года
в соответствии с приказом 6980 от 27 сентября 2023 года
Адрес: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 102, литера А,
помещение 2-Н



Фото 11

Описание: Вид внутри Объекта



Фото 12

Описание: Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования:

/ Малышко Ю.М. /

/ Кевлишвили В.В. /