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 22.04.2025 №05-27-16855/25-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А, пом. 2-Н

Район Санкт-Петербурга: Адмиралтейский
Кадастровый номер: 78:32:0001618:1548
Этаж: цокольный
Общая площадь: 39,2 кв.м
Входы: 1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора
Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление
Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 730 333,33 рублей (семьсот тридцать тысяч триста тридцать три рубля 33 копейки) (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 объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

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

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

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

Заместитель председателя Комитета **И.В.Щукина**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00B27A772B67FD92589769645C20A90A08
Владелец **Щукина Ирина Васильевна**
Действителен с 23.12.2024 по 18.03.2026

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	набережная реки Фонтанки		
Номер дома	102	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:

- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

- [ ] здание
- [ ] сооружение
- [√] помещение(я)
- [ ] часть здания
- [ ] часть сооружения
- [ ] часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
2-Н	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)

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

- [√] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [ ] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

- [√] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [ ] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	1
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	1	12
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**39.2**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	39.2	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):	39.2	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:39.2 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.

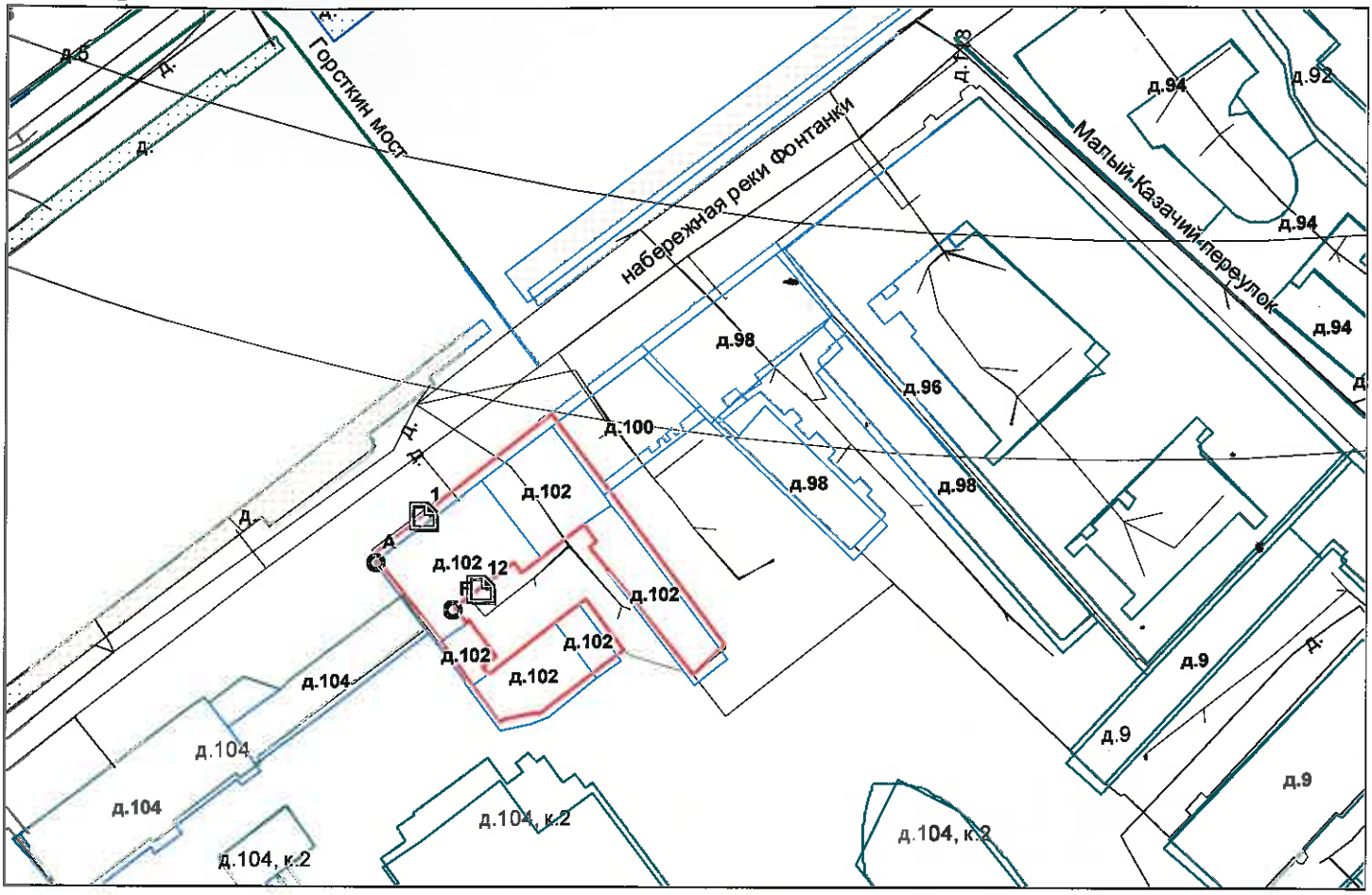
Характеристики объекта аренды и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2024-173526317 от 02.07.2024 на основании обращения СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 03.07.2024 №04-10-14786/24-0-0. Элементы благоустройства указаны по архивным данным ГБУ «ГУИОН» по состоянию на 18.10.2000 на основании обращения СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 03.07.2024 №04-10-14786/24-0-0.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

2. Схема расположения входов.



- границы строения

Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	A	1	114187.18	92901.68	
2	F	12	114195.85	92890.49	

Исполнитель: Ахметова Е.Ю.

Начальник ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности: В.Б.Митичева

Дата: 10 июля 2024 года

Район: Адмиралтейский

Для документов

Всего пронумеровано и
прошнуровано 21 листа(ов)
«10» 07 2024г.
Начальник ПИБ Центральное
департамента 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 28.01.2025, поступившего на рассмотрение 28.01.2025, 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

28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23902008	
Кадастровый номер:	78:32:0001618:1548
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001618
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:1618:1:1:8
Адрес:	Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения муниципальный округ Семеновский, набережная Реки Фонтанки, дом 102 литера А, помещение 2-Н
Площадь:	39.2
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.:	4221757.86
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001618:1011
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

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

28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23902008	
Кадастровый номер:	78:32:0001618:1548

Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 12.06.2007
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		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23902008	
Кадастровый номер:	78:32:0001618:1548

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 78-01-118/2001-527.1 23.06.2001 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	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

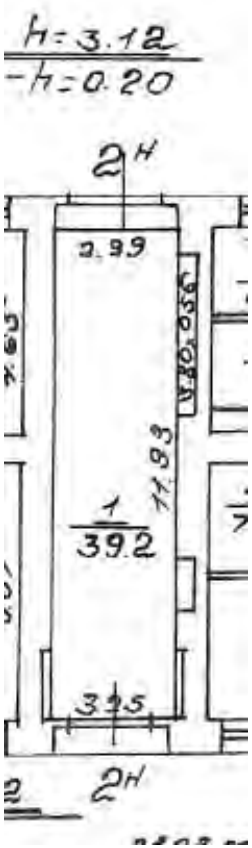
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23902008	
Кадастровый номер: 78:32:0001618:1548	Номер этажа (этажей): цокольный



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПАО "Ленэнерго"
№ 183477
Ушева Е.В

РОССЕТИ

ЛЕНЭНЕРГО
ОСНОВАНО В 1898 ГОДУ

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»

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

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

АКТ
об осуществлении технологического присоединения

№ 15-40151 от «20» 06. 2016 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,
(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Начальника департамента технологического присоединения по СПб
Леонида Вадимовича Тараракcина,
(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

доверенности 399-15 от 07.10.2015г.,
(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет по управлению городским имуществом
(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

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

Характеристики выполненного присоединения:
максимальная мощность: **3,0 (три) кВт,** с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов;
Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ объекта в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями.**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.102, лит.А, пом.2Н

ПАО "Ленэнерго"
№ 183477

Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 к/к 596 (через распределительную сеть дома)	ТЭЦ-3 (ТП 840, ф.3-14)	Контактные соединения коммутационных аппаратов 0,38 кВ в кабельном киоске № 596 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома № 102 лит. А по наб. реки Фонтанки (через распределительную сеть дома)	0,38/0,22	3,0	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

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

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

Подписи сторон:

Сетевая организация:
ПАО «Ленэнерго»

Начальник департамента технологического присоединения по СПб

/Тараракcин Л.В./_____

Заявитель:
КИО СПб

Председатель
НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ АНАЛИЗА СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

/Лудинова Ю.В. /_____

АН Луняк
Дов. 21.04.2016 № 38831-42

Ваганова О.А.
Тел.494-33-61
№ 15-40151-ЦР

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда

Акт обследования объекта нежилого фонда

г. Санкт-Петербург «23» августа 2024 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 102 лит. А, пом. 2-Н
2. Площадь: 39,2 кв. м.
3. Этаж: цокольный
4. Вход: 1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора
5. Кадастровый номер: 78:32:0001618:1548
6. Состояние: удовлетворительное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 02.07.2024 г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:

Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
Визуально выявлены перепланировки:
Отдельный вход со двора переоборудован в оконный проем (фото №3,10).
В ч.п.1 установлены перегородки с дверями, образовано 2 новые ч.п. (фото №4-12).
В стене ч.п.1 образована ниша (фото №9).

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42029992

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 2л.

Инспектор по обследованию ЗУ
отдела проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

_____ Бавин Я.В.
(подпись) (ФИО)

Акт согласован:

Начальник отдела
проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

_____ Яковлев А.Р.
(подпись) (ФИО)

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 23.08.2024, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 102 лит. А, пом. 2-Н.

Фото №1

Фото №2

Фото №3

Фото №4 (вход в помещение)

Фото №5 (ч.п.1)

Фото №6 (ч.п.1)

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 23.08.2024, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 102 лит. А, пом. 2-Н.

Фото №7 (ч.п.1)

Фото №8 (ч.п.1)

Фото №9 (ч.п.1)

Фото №10 (ч.п.1)

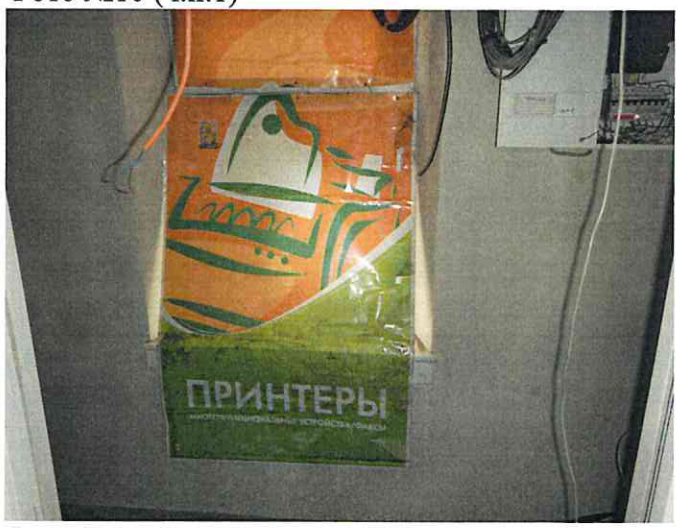


Фото №11 (ч.п.1)

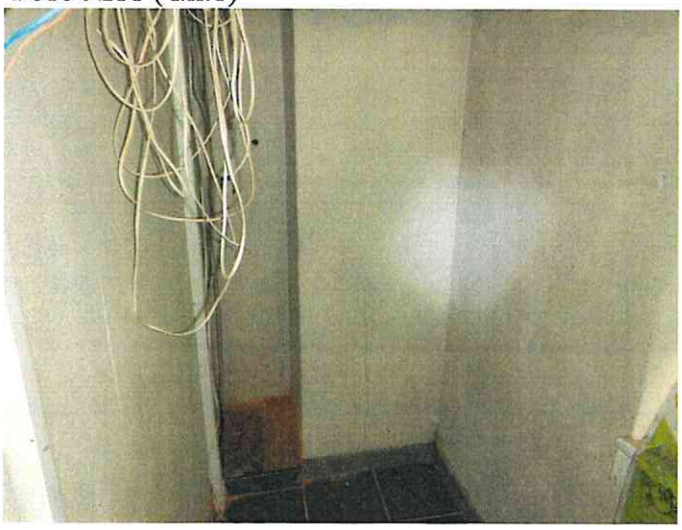


Фото №12 (ч.п.1)

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 ЦИОООКН)**

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

**Заместителю директора СПБ ГКУ
«Имущество Санкт-Петербурга»**

Очкивской О.С.

№05-15-3511/25-0-0 от 04.02.2025 г

№ 01-43-27332/24-0-0 от 07.11.2024
На № 04-07-25579/24-0-0 от 07.11.2024

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 102, литера А, помещение 2-Н** 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".

**Исполняющий обязанности
начальника отдела информации об
объектах культурного наследия и
режимах зон охраны** **Е.П. Сырцова**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00CE4B0A99662CBC603138A5B83A722FDA
Владелец **Сырцова Елена Петровна**
Действителен с 18.12.2023 по 12.03.2025

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46

11. 06. 2024

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

07.06.2024 № ИП-130-1362

На № 04-21-11380/24-0-0 от 20.05.2024

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу 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, наб. реки Фонтанки, д. 102, лит. А, пом. 2-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления
(по антитеррористической деятельности
и оперативному планированию) С.В. Завирский

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

73C57807618E2064797AC2C661922CEF
Владелец: Завирский Станислав Владимирович
Действителен с 08.05.2024 по 01.08.2025

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-30662/24-0-0
от 13.06.2024

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

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(АО «ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»)

юрид. адрес: ул. Бассейная, д. 73, корп. 2, Лит. А, Санкт-Петербург, 196211
факт. адрес: ул. Черняховского, д. 36, Санкт-Петербург, 191119
тел.: (812) 688-49-45, факс: (812) 688-49-47
e-mail: teploset@teplosetspb.ru
ИНН 7810577007, КПП 781001001, р/с 40702810409000000235
в АО « АБ «РОССИЯ», г. Санкт-Петербург
к/с 30101810800000000861, БИК 044030861
ОКПО 64261198, ОГРН 1107847010941, ОКТМО 40374000

04.10.2024 № Исх-53/10119

на _____ от _____

на № 01-20-19095/24-0-1 от «18» сентября 2024

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

Заместителю председателя Комитета
по энергетике и инженерному обеспечению
Правительства Санкт-Петербурга

Мельниковой С.А.

Уважаемая Ольга Сергеевна!

В ответ на Ваш запрос по вопросу предоставления информации о наличии действующего/недействующего инженерного оборудования (в том числе скрытого), обеспечивающего Объекты и/или другие здания, строения, сооружения, сообщаю, что по адресам:

- Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 102, лит. А – помещение 2-Н;
- Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 211-213, лит. А – помещение 9-Н

отсутствует инженерное оборудование, находящееся на балансе АО «Теплосеть Санкт-Петербурга».

Дополнительно сообщаю, что в данных помещениях могут быть проложены вторичные тепловые сети, находящиеся не на балансе АО «Теплосеть Санкт-Петербурга», в связи с чем информацию по вопросу наложения обременений при приватизации (продаже) объектов недвижимости (зданий) по указанным выше адресам необходимо уточнять в организациях, обслуживающих данные здания.

Заместитель главного инженера по эксплуатации Д.Н. Дегтярев

Гук Н. А.
Тел. +7 (812) 6884965

Проект№ 15026/53

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: AD5A407C12DCE6AD508D1E7922FE515E654F6C5F
Владелец: Дегтярев Дмитрий Николаевич
Действителен с 29.07.2024 по 29.07.2025

ОТЧЕТ №DK/100-003/О-25/4

об оценке рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым помещением 2-Н общей площадью 39,2 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001618:1548, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А

ЗАКАЗЧИК:	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**04.02.2025**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**06.03.2025**

Москва, 2025

06.03.2025

Заместителю председателя
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Щукиной Ирине Васильевне

Сопроводительное письмо

В соответствии с государственным контрактом №24001169 от 20.01.2025 г. оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды помещением площадью 39,2 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001618:1548, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А (далее – объект оценки, объект).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 2-Н общей площадью 39,2 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001618:1548, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А, по состоянию на дату оценки составила:

Объект оценки	***Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР[1] и КП[2]***	***Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР и КП***
Нежилое помещение 2-Н общей площадью 39,2 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001618:1548, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А	*876 400,00*	*730 333,33*

Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнения-ми), Федеральных стандартов оценки: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Подходы и методы оценки (ФСО V), утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200; «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ».

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

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» *_____/Данилов П.В./*

[1] Здесь и далее - эксплуатационные расходы
[2] Здесь и далее - коммунальные платежи.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6
   2.1. Сведения о заказчике 6
   2.2. Сведения об оценщике 6

3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 6

4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 7

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
   5.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки 7
   5.2. Описание оцениваемых прав 7
   5.3. Описание объекта оценки 8
   5.4. Описание местоположения объекта оценки 11

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 14
   6.1. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки 14
   6.2. Специальные допущения 14
   6.3. Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования 14

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 16
   7.1. 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 16
      7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации 16
      7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга 21
   7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 26
   7.3. Анализ рынка объекта оценки 27
      7.3.1. Купля-продажа 27
      7.3.2. Аренда 29
      7.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 32
      7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 33
      7.3.5. Основные выводы 35

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 35
   8.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка 35
   8.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой 35

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 36
   9.1. Описание процесса оценки 36
   9.2. Выбор подхода к оценке 36
      9.2.1. Подходы к оценке 36
      9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы 38
      9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке 39

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И/ ИЛИ ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ 40
   10.1. Обоснование применяемого метода расчета в рамках сравнительного подхода 42
   10.2. Структура расчета 42
   10.3. Выбор единицы сравнения 43
   10.4. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов 44
   10.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения 47
   10.6. Корректировки по второй группе сравнения 49
   10.7. Коэффициент вариации (V) 54
   10.8. Итоговый расчет 55

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 57

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 59

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 64

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ 80

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 СТРАХОВКА ИСПОЛНИТЕЛЯ 89

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Новгородская, д. 20, литера А
Санкт-Петербург, 191144
Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10
E-mail: in@commim.spb.ru
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

№05-15-3511/25-0-0 от 04.02.2025

На № _____ от _____

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

info@dekart-group.ru

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 4

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое помещение 2-Н площадью 39,2 кв.м кадастровый № 78:32:0001618:1548, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 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);
- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
- 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 20.01.2025 № 24001169.

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, а также на электронном носителе 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.

16. Лицо, ответственное за обеспечение доступа: сотрудник СПб ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга» Лисеева Инна Евгеньевна, тел. 409-70-51, 409-70-52.

Настоящее задание на оценку является основанием для обеспечения доступа на объект.

ЗАКАЗЧИК	**ИСПОЛНИТЕЛЬ**
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга	Общество с ограниченной ответственностью «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»
Заместитель председателя Комитета	Генеральный директор
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 00B27A772B67FD9258976964 5C20A90A08 Владелец **Щукина Ирина Васильевна** Действителен с 23.12.2024 по 18.03.2026	Данилов П.В.

Посошникова И.Н.
Скрипниченко О.Ю., 241-55-60, skripnichenko@commim.spb.ru

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

2.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица №1

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

2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №2

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Данченко Анна Ивановна
Членство в СРО	Член АСОО «СОЮЗ». Адрес СРО: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10. Реестровый номер №1185. Ссылка на страницу оценщика в реестре - https://www.srosoyz.ru/sro/members/1ea650cc-d6e5-45a6-8d58-cafdc21a3170
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ» (ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»)
Место нахождения	105005, г. Москва, Аптекарский пер., д.4, стр.1
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008 г.
Страхование ответственности	Страховой полис: №0780R/776/55019/24 выдан страховой компанией АО «АльфаСтрахование» на сумму 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2024 года по 20 августа 2025 года включительно
Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия	
Привлекаемые специалисты	Не привлекались.

3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

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

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

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

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

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

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

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

В рамках настоящей оценки, оценщик и исполнитель являются независимыми в отношении указанных факторов.

4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

- «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Виды стоимости (ФСО II)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Процесс оценки (ФСО III)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Подходы и методы оценки (ФСО V), утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Отчет об оценке (ФСО VI)», утв. приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200;
- «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утв. приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.

а также со:

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

Перечисленные стандарты применены на основании ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в действующей редакции), в соответствии с которым выполнен настоящий отчет и п. 4 ФСО I и п. 2 ФСО №7. Применение стандартов и правил оценочной деятельности, установленными АСОО «СОЮЗ» является обязательным, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом данной Ассоциации.

Методические рекомендации в рамках настоящего отчета не применялись.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых оценщиком:

- Выписка из ЕГРН 28.01.2025 г. № КУВИ-001/2025-23902008;
- Акт обследования объекта нежилого фонда 23.08.2024;
- Справка для расчета арендной платы;
- Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры 04.02.2025 № 05-15-3511/25-0-0;
- Письмо главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу 07.06.2024 № ИП-130-1362;
- Письмо АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» 04.10.2024 № Исх-53/10119;
- Письмо Администрации Адмиралтейского района 02.11.2024 № 01-07-313/24-0-1;
- Письмо Администрации Адмиралтейского района № 01-30-559/24;
- Акт об осуществлении технологического присоединения 20.06.2016 № 15-40151.

Копии документов, используемых оценщиком, представлены в приложении 2 настоящего отчета.

5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оценка стоимости объекта с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на него.

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

Объект оценки принадлежит на праве собственности городу Санкт-Петербургу. Распоряжение государственным имуществом Санкт-Петербурга в соответствии с действующим законодательством осуществляет Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга является исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга.

Комитет проводит государственную политику в сфере управления и распоряжения государственным имуществом Санкт-Петербурга, а также в сфере земельных отношений (за исключением инвентаризации земель и территорий зелёных насаждений в Санкт-Петербурге, а также муниципального земельного контроля на территории Санкт-Петербурга).

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

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

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не определены, в соответствии с назначением имущества.

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами. В указанных случаях, за исключением перенайма, ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Если арендатор пользуется имуществом не в соответствии с условиями договора аренды или назначением имущества, арендодатель имеет право потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

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

5.3. Описание объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, оценке подлежит право временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 2-Н общей площадью 39,2 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001618:1548, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А.

В ходе проведения работ по оценке был проведен осмотр оцениваемого помещения.

Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости, в котором расположено оцениваемое помещение, представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в п. 5.1.

Таблица №3

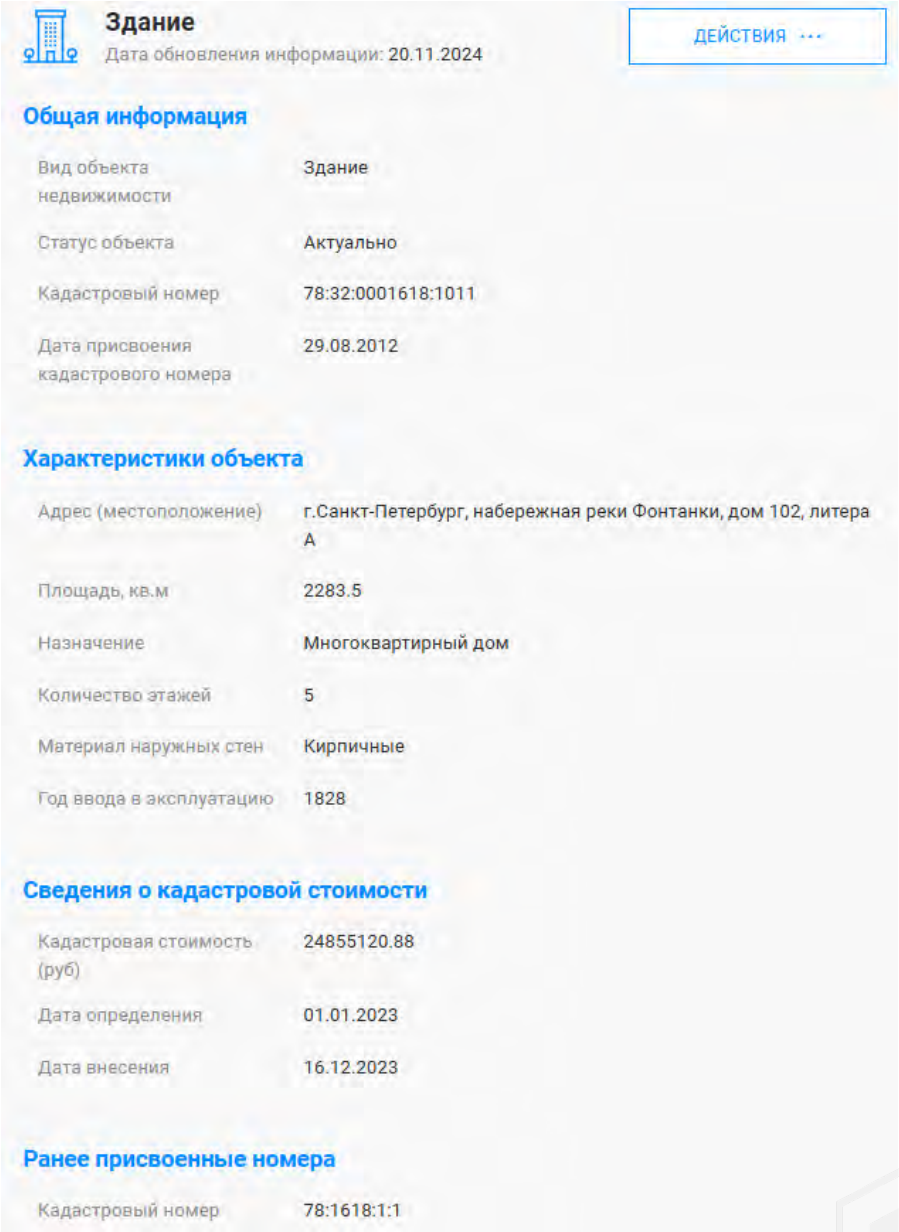
Характеристика	Значение
Тип объекта	Многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А
Кадастровый номер	78:32:0001618:1011
Общая площадь, кв. м	2283,5 кв. м
Функциональное назначение	Здание
Этажность	5, подземных 1
Год постройки	1828
Кадастровая стоимость, руб.	24 855 120,88 руб.
Материал стен	Кирпичные
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Расположение	На 1 линии
Наличие инженерных систем	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённой приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. Укрупненная шкала оценок физического износа, согласно вышеуказанному нормативному документу, представлена ниже.

Таблица №4

Состояние (износ)	Описание
I – хорошее (< 20%)	Отсутствуют видимые повреждения и трещины, свидетельствующие о снижении несущей способности конструкций. Выполняются условия эксплуатации согласно требованиям норм и проектной документации. Необходимость в ремонтно-восстановительных работах отсутствует.
II - удовлетворительное (21% - 40%)	Незначительные повреждения, на отдельных участках имеются отдельные раковины, выбоины, волосяные трещины. Антикоррозионная защита имеет частичные повреждения. Обеспечиваются нормальные условия эксплуатации. Требуется текущий ремонт, с устранением локальных повреждений без усиления конструкций.
III - неудовлетворительное (41% - 60%)	Имеются повреждения, дефекты и трещины, свидетельствующие об ограничении работоспособности и снижении несущей способности конструкций. Нарушены требования действующих норм, но отсутствует опасность обрушения и угроза безопасности работающих. Требуется усиление и восстановление несущей способности конструкций.
IV – ветхое (61% - 80%)	Существующие повреждения свидетельствуют о непригодности конструкции к эксплуатации и об опасности ее обрушения, об опасности пребывания людей в зоне обследуемых конструкций. Требуются неотложные мероприятия по предотвращению аварий (устройство временной крепи, разгрузка конструкций и т.п.). Требуется капитальный ремонт с усилением или заменой поврежденных конструкций в целом или отдельных элементов.
V - негодное (81%-100%)	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Информация об объекте из информационных систем Росреестра представлена ниже.



Здание

Дата обновления информации: 20.11.2024

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001618:1011
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 102, литера А
Площадь, кв.м	2283.5
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	5
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1828

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	24855120.88
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1618:1:1

Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

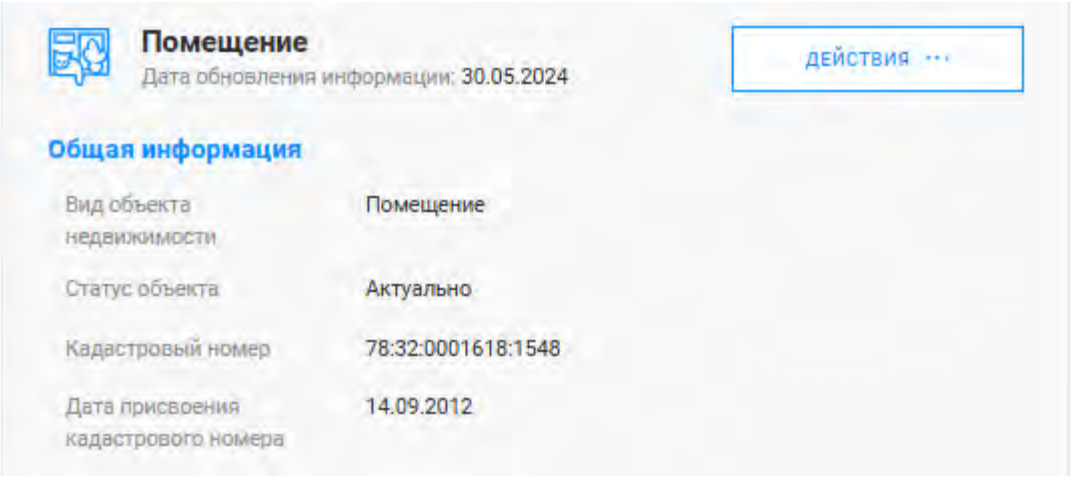
Рисунок 1 – Данные Росреестра о здании

Описание характеристик оцениваемого нежилого помещения

Таблица №5

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение
Адрес объекта оценки	г.Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А, помещение 2-Н
Кадастровый номер	78:32:0001618:1548
Текущее использование	Не используется
Общая площадь, кв.м	39,2
Занимаемый этаж	цоколь
Конфигурация	функциональная
Планировка	смешанная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	электроснабжение, отопление
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Соответствует
Наличие перепланировки	Нет
Состояние помещения[3]	Удовлетворительное
Состояние отделки	Требует косметического ремонта
Наличие отдельного входа	Есть
Наличие витринного остекления	Отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.	4 221 757,86
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Информация об объекте из информационных систем Росреестра представлена ниже.



Помещение

Дата обновления информации: 30.05.2024

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001618:1548
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

[3] Здесь и далее применяется следующая градация состояния помещений:

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

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

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное / без отделки - 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.

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения муниципальный округ Семеновский, набережная Реки Фонтанки, дом 102 литера А, помещение 2-Н
Площадь, кв м	39.2
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	4221757.86
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	26.02.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1618:1:1:8

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-118/2001-527.1 от 23.06.2001

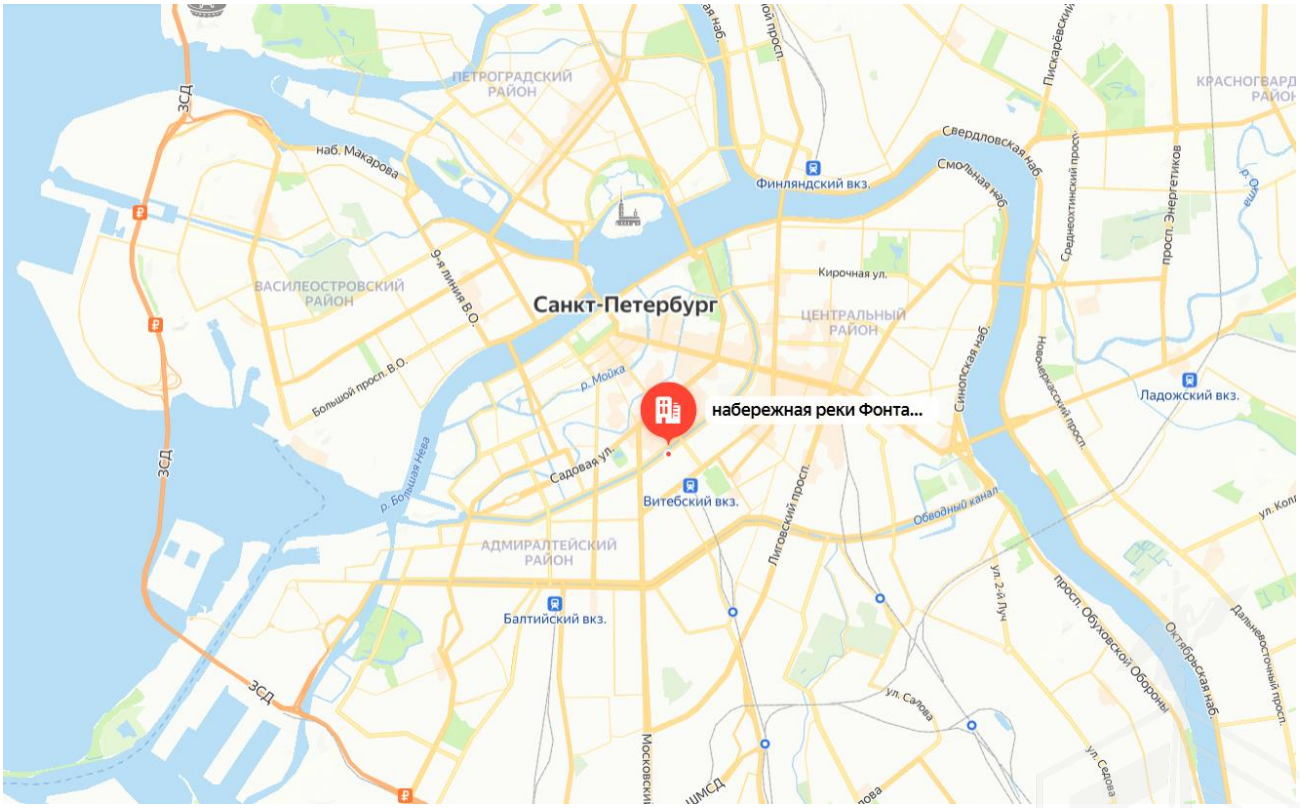
Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Рисунок 2 – Данные Росреестра о помещении

Фотографии объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.

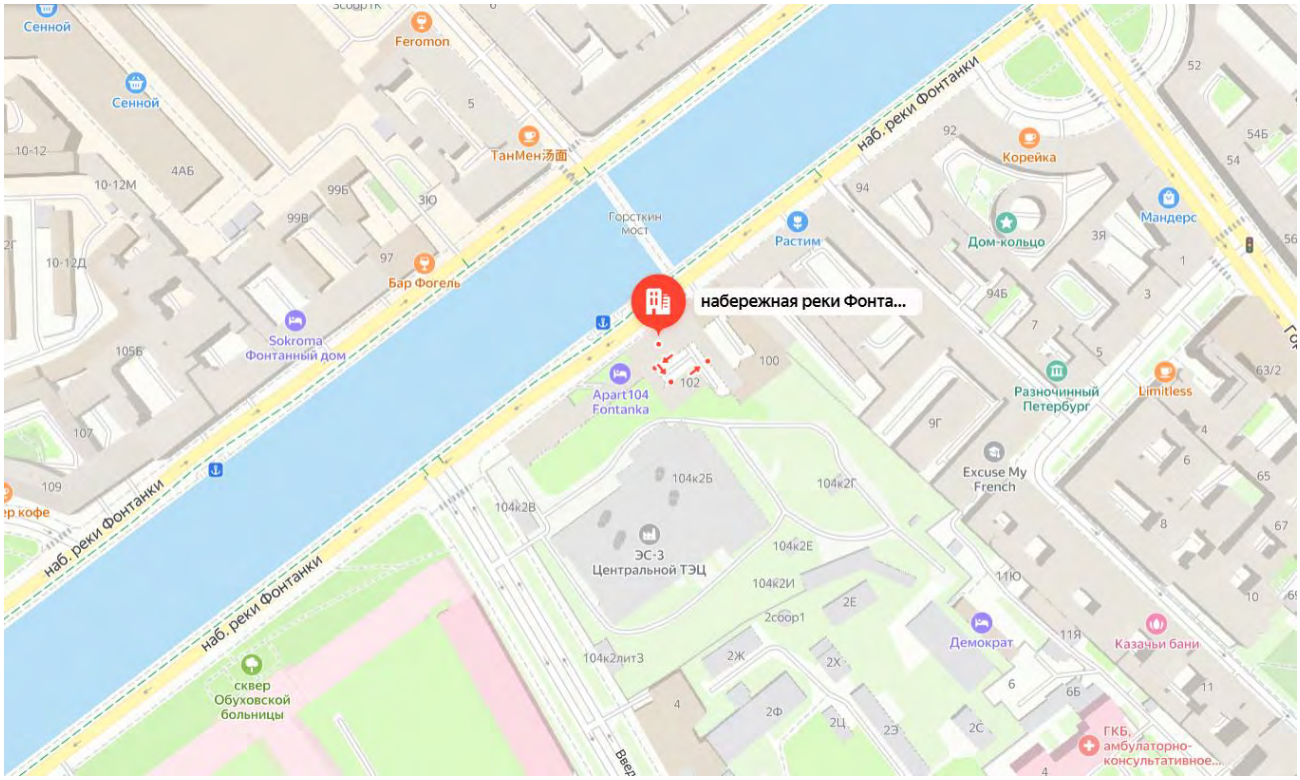
5.4. Описание местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки представлено на карте ниже.



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

Рисунок 3 – Местоположение объекта оценки на карте города



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

Рисунок 4 – Локальное местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен на территории Адмиралтейского района Санкт-Петербурга.

Санкт-Петербург[4]— второй по численности населения город России. Город федерального значения. Административный центр Северо-Западного федерального округа. Основан 16 (27) мая 1703 года царём Петром I. В 1714—1728 и 1732—1918 годах — столица Российского государства.

Назван в честь святого Петра — небесного покровителя царя-основателя, но со временем стал всё больше ассоциироваться с именем самого Петра I. Город исторически и культурно связан с рождением Российской империи и вхождением России в современную историю в роли европейской великой державы.

Расположен на северо-западе страны на побережье Финского залива и в устье реки Нева. Граничит с Ленинградской областью, также имеет морские границы с Финляндией и Эстонией.

Население: 5 598 486 человек (2023 год). Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

Санкт-Петербург — важный экономический, научный и культурный центр России, крупный транспортный узел. Исторический центр города и связанные с ним комплексы памятников входят в список объектов всемирного наследия ЮНЕСКО; это один из самых важных в стране центров туризма. Среди наиболее значимых культурно-туристических объектов: Эрмитаж, Кунсткамера, Мариинский театр, Российская национальная библиотека, Русский музей, Петропавловская крепость, Исаакиевский собор, Невский проспект.

Адмиралте́йский райо́н — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен в центральной части города на левом берегу реки Невы.[5]

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.

[4]https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3
[5]https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%82%D0%B5%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

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

Численность населения						
2002[2]	2009[3]	2010[4]	2012[5]	2013[6]	2014[7]	2015[8]
187 837	↘169 489	↘157 897	↗160 980	↗161 298	↗172 704	↘170 361
2016[9]	2017[10]	2018[11]	2019[12]	2020[13]	2021[14]	2023[1]
↘162 887	↗163 785	↘163 591	↘161 911	↘159 795	↘158 253	↘155 981

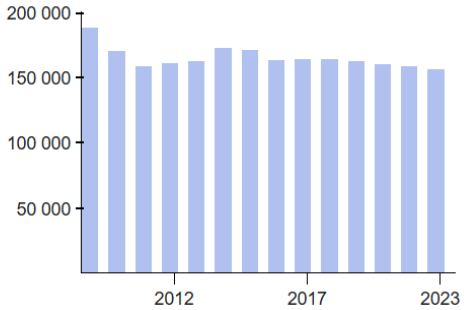


Рисунок 5 – Население Адмиралтейского района Санкт-Петербурга

Сегодня в Адмиралтейском районе находятся два действующих железнодорожных вокзала:

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

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

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

Хотя Адмиралтейский район считается промышленным, за последнее время экологическая обстановка в нём несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия района не работают на полную мощность, часть предприятий находится в состоянии банкротства.

Адмиралтейский район входит в пятерку наиболее промышленно развитых районов.

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

Таблица №6

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Садовая 520 м 2 Спасская 540 м Сенная площадь 600 м Набережная реки Фонтанки 390 м 4 Витебский вокзал – Станция метро Пушкинская 550 м Московский проспект, 4 560 м Московский проспект, 5 620 м Станция метро Сенная площадь 670 м
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия

Показатель	Значение
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает жилая многоквартирная застройка, коммерческая недвижимость
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Высокая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Высокая

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

6.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме в указанных в задании на оценку целях.

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

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

4. Отчёт и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы заказчиком только для определенных целей, указанных в отчёте. Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком данных отчёта, выходящих за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

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

6. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

7. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

8. Законодательством Российской Федерации в сфере оценочной деятельности не регулируются вопросы, связанные с необходимостью выделения налога на добавленную стоимость при определении рыночной стоимости и, соответственно, включения указанного налога в отчет об оценке. Вопросы исчисления налога на добавленную стоимость не относятся к деятельности, результатом которой является определение рыночной стоимости. Таким образом, величина рыночной стоимости объекта не зависит от особенностей налогообложения налогом на добавленную стоимость. Итоговая величина рыночной стоимости может содержать / не содержать размер НДС в зависимости от системы налогообложения, применяемой правообладателем объекта оценки, данный вопрос находится за пределами компетенции оценщика.

6.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отсутствуют.

6.3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ В ОТНОШЕНИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ И ОБЪЕМА ИССЛЕДОВАНИЯ

1. Ответственность за предоставление (не предоставление) информации относительно объекта оценки, его количественных качественных характеристиках несет заказчик. Информация, полученная от заказчика оценки, считается достоверной на дату оценки.

2. Определение стоимости объекта производится на основании предоставленных заказчиком документов. Поиск (в т. ч. запрос в сторонних организациях) других документов по объекту оценки в обязанности оценщика не входит.

3. Информация, полученная от заказчика оценки, считается достоверной на дату оценки. Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам.

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

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

6. В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Оценщик считает надежными и достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

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

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

9. Формулировки «определение рыночной стоимости права временного владения и/ или пользования» и «определение рыночной арендной платы» являются равноценными.

10. Определение рыночной арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

11. Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия.

12. Арендная плата определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

13. В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.

Указанные ограничения и связанные с ними допущения согласованы с заказчиком.

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

7.1. 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

7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации[6]

Основные итоги

1. По оценке Минэкономразвития России, в ноябре 2024 года рост ВВП составил +3,6% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. С исключением сезонного фактора: 0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в октябре. К уровню двухлетний давности: +8,0% после +9,8% в октябре.

В целом за 11 месяцев 2024 года рост ВВП составил +4,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в ноябре вырос на +3,7% г/г после +4,8% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – на +9,0% после +11,2% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре промышленность выросла на +0,5% м/м SA после +0,7% м/м SA в октябре.

По итогам 11 месяцев 2024 года рост промышленности в целом составил +4,3% г/г.

3. Рост объёма строительных работ в ноябре в годовом выражении превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после +0,1% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – ускорение до +8,0% после +2,8% месяцем ранее.

В результате в целом за 11 месяцев 2024 года объём строительных работ вырос на +2,0% г/г.

4. Рост объёмов оптовой торговли в ноябре составил +3,0% г/г после +7,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +21,2% после +30,2% месяцем ранее.

В целом за 11 месяцев 2024 года объём оптовой торговли вырос на +7,2% г/г.

5. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в ноябре составила -1,8% г/г после -11,7% г/г в октябре. При этом отмечается рост производства по отдельным видам продукции животноводства, так производство яиц увеличилось на +2,8% г/г (+2,6% г/г в октябре), производство сырого молока – на +0,2% г/г (+0,3% г/г в октябре).

В целом за 11 месяцев 2024 года динамика объёма выпуска продукции сельского хозяйства составила -2,6% г/г.

6. В ноябре грузооборот транспорта превысил уровень прошлого года на +2,1% г/г после -3,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности рост на +3,7% г/г (после -0,1% г/г месяцем ранее). В частности, отмечается ускорение роста по автомобильному транспорту до +8,8% г/г (+4,5% г/г в октябре). В целом за 11 месяцев 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +0,1% г/г.

7. Потребительская активность в ноябре ускорила рост за счёт розницы и сферы общепита.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре показал рост на +5,4% г/г в реальном выражении после +5,0% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +15,4% после +17,8% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора рост на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот в целом вырос на +6,5% г/г.

Оборот розничной торговли в ноябре показал ускорение темпов роста до +6,0% г/г в реальном выражении после +5,2% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +17,2% после +19,7% месяцем ранее. С учётом сезонности оборот розницы вырос на +0,1% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года оборот увеличился на +7,4% г/г.

Рост платных услуг населению в ноябре составил +2,5% г/г после +3,4% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности – +8,9% после +10,9% месяцем ранее. С учётом сезонного фактора -0,2% м/м SA. За 11 месяцев 2024 года прирост составил +3,4% г/г.

Оборот общественного питания в ноябре показал ускорение темпов роста до +10,0% г/г после +9,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +20,1% после +20,9% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора оборот увеличился на +1,1% м/м SA. По итогам 11 месяцев 2024 года оборот вырос на +8,8% г/г.

[6] https://www.economy.gov.ru/material/file/a05672c39dfe4c609a4779397904697a/2024_12_28.pdf
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/54902/bulletin_24-08.pdf
https://ngs.ru/text/economics/2025/01/08/74912339/
https://refinanc.ru/journal/chto-zhdet-rossiyskuyu-ekonomiku-v-2025-godu/
https://journal.tinkoff.ru/news/inflation-2024/

8. На рынке труда в ноябре уровень безработицы продолжает оставаться на историческом минимуме и составляет 2,3% от рабочей силы.

Темпы роста заработной платы в октябре (по последним оперативным данным) в номинальном выражении составили +16,4% г/г после +17,8% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +7,2% г/г после +8,4% г/г, а её размер составил 86 582 рубля.

По итогам 10 месяцев 2024 года рост номинальной заработной платы составил +17,9% г/г, реальной заработной платы – +8,9% г/г, а её размер 84 017 рублей.

Таблица №7

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июль.24	II кв. 24	июнь.24	май.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	**4,0**	**3,6**	**3,2**	**3,1**	**3,2**	**2,6**	**3,5**	**4,1**	**3,2**	**4,7**	**5,4**	**3,6**	**4,9**	**5,7**	**5,1**	**-1,6**	**-1,2**
Сельское хозяйство	**-2,6**	**-1,8**	**-11,7**	**-5,5**	**0,2**	**-14,2**	**0,6**	**0,7**	**0,1**	**0,6**	**1,2**	**0,2**	**-5,2**	**2,9**	**1,6**	**2,1**	**11,3**
Строительство	**2,0**	**0,5**	**0,1**	**0,2**	**0,0**	**0,1**	**0,5**	**4,1**	**1,2**	**7,0**	**3,5**	**7,9**	**6,6**	**7,5**	**9,1**	**10,0**	**7,5**
Оптовая торговля	**7,2**	**3,0**	**7,2**	**2,8**	**3,1**	**-1,0**	**6,7**	**9,1**	**2,6**	**12,0**	**12,6**	**8,9**	**16,1**	**21,9**	**11,7**	**-12,8**	**-16,2**
Суммарный оборот	**6,5**	**5,4**	**5,0**	**5,5**	**5,8**	**5,0**	**6,0**	**6,8**	**5,9**	**6,9**	**8,5**	**8,0**	**10,5**	**12,6**	**10,7**	**-2,4**	**-3,3**
Розничная торговля	7,4	6,0	5,2	6,1	6,7	5,3	6,4	7,5	6,4	7,7	10,4	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	3,4	2,5	3,4	2,6	2,2	2,3	3,6	4,2	3,4	4,3	3,6	6,9	6,7	7,9	7,6	5,2	5,0
Общественное питание	8,8	10,0	9,2	10,8	8,1	13,5	11,2	9,3	10,8	7,8	5,3	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	**0,1**	**2,1**	**-3,6**	**0,6**	**-0,6**	**1,0**	**1,2**	**-0,6**	**-0,7**	**0,8**	**0,9**	**-0,6**	**1,9**	**0,0**	**-2,5**	**-1,6**	**-2,3**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-3,3	-3,2	-8,0	-2,3	-3,6	0,2	-3,6	-1,5	-2,1	-0,1	-4,5	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	**8,6[1]**	**-**	**-**	**5,1**	**-**	**-**	**-**	**8,3**	**-**	**-**	**14,5**	**9,8**	**8,6**	**14,5**	**13,3**	**1,0**	**6,7**
Промышленное производство	**4,3**	**3,7**	**4,8**	**3,1**	**3,2**	**2,7**	**3,3**	**4,4**	**2,7**	**5,8**	**5,7**	**4,1**	**4,9**	**6,2**	**6,0**	**-0,7**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	-0,8	-1,3	-2,0	-1,3	-1,8	0,1	-2,2	-1,3	-2,3	-0,3	0,8	-1,3	-0,7	-1,4	0,2	-3,4	1,5
Обрабатывающие производства	8,0	7,2	9,6	6,0	6,6	4,7	6,6	8,5	5,7	10,2	9,5	8,6	9,0	12,3	11,3	1,5	0,3
Инфляция																	
Индекс потребительских цен	**8,4**	**8,9 / 9,7[2]**	**8,5**	**8,9**	**8,6**	**9,1**	**9,1**	**8,3**	**8,6**	**8,3**	**7,6**	**7,4**	**7,2**	**5,2**	**2,7**	**8,6**	**11,9**
Индекс цен производителей																	
Промышленность	12,5	3,9	2,7	9,7	5,6	10,2	13,7	16,2	14,0	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	19,1	-7,9	-11,0	9,5	-2,2	10,5	23,1	35,4	28,7	33,8	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	11,5	7,4	7,1	10,0	7,8	10,0	12,3	12,8	11,8	13,0	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	июл.24	II кв. 24	июн.24	май.24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,9[3]	-	7,2	8,1	8,4	7,7	8,1	7,8	6,2	8,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																	
рублей	84 017[3]	-	86 582	83 891	84 324	82 218	85 017	86 495	89 145	86 384	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	17,9[3]	-	16,4	17,8	17,8	17,4	18,0	16,7	15,3	17,8	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,2[1]	-	-	8,5	-	-	-	8,8	-	-	7,1	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	8,6[1]	-	-	9,4	-	-	-	9,8	-	-	6,4	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
Численность рабочей силы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,5	0,0	-0,1	0,0	-0,2	0,0	0,4	0,5	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	76,1	76,6	76,3	76,3	76,3	76,4	76,3	76,1	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,3	76,1	76,1	76,1	76,0	76,1	76,2	76,2	76,2	76,1	-	76,1	76,1	76,0	76,1	-
Численность занятых																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,1	0,7	0,5	0,6	0,4	0,6	1,0	1,2	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	74,2	74,8	74,6	74,5	74,5	74,5	74,4	74,2	74,4	74,1	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,2	74,5	74,4	74,2	74,3	74,1	74,2	74,2	74,3	74,2	74,0	-	73,9	73,8	73,5	73,4	-
Численность безработных																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,1	-19,6	-21,2	61,4	-21,2	-18,8	-18,1	-19,3	-20,9	-16,7	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,8	1,9	1,9	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,9	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	1,9	2,0	1,9	2,0	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
Уровень занятости																	
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,4	61,7	61,5	61,4	61,5	61,3	61,4	61,3	61,5	61,3	61,1	-	61,0	60,9	60,7	60,6	-
Уровень безработицы																	
в % к рабочей силе	2,5	2,3	2,3	2,4	2,4	2,4	2,4	2,6	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,5	2,3	2,3	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6	2,5	2,7	2,7	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] *Январь–сентябрь 2024 г.*
[2] *В ноябре / по состоянию на 23 декабря 2024 г.*
[3] *Январь–октябрь 2024 г*

Таблица №8

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	**4,3**	**3,7**	**4,8**	**3,1**	**3,2**	**2,7**	**4,4**	**5,7**	**4,1**	**4,9**	**6,2**	**6,0**	**-0,7**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	**-0,8**	**-1,3**	**-2,0**	**-1,3**	**-1,8**	**0,1**	**-1,3**	**0,8**	**-1,3**	**-0,7**	**-1,4**	**0,2**	**-3,4**	**1,5**
добыча угля	0,4	2,3	-1,0	-2,8	-0,6	-3,6	-1,2	5,2	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	…*	1,0
добыча металлических руд	1,4	-0,6	3,9	1,2	0,0	4,6	0,9	1,9	-1,7	0,0	-1,9	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-1,7	-4,9	9,0	-4,8	-1,8	-2,5	-5,0	3,2	-3,4	-3,1	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	2,6	8,8	-1,3	2,5	1,7	8,5	-1,7	6,8	0,3	4,8	3,0	0,5	-8,2	5,2
Обрабатывающие производства	**8,0**	**7,2**	**9,6**	**6,0**	**6,6**	**4,7**	**8,5**	**9,5**	**8,6**	**9,0**	**12,3**	**11,3**	**1,5**	**0,3**
пищевая промышленность	**4,2**	**0,7**	**4,6**	**2,3**	**2,8**	**3,2**	**5,2**	**6,9**	**5,2**	**3,4**	**6,7**	**6,3**	**4,6**	**1,6**
в т.ч.														
пищевые продукты	3,7	0,4	3,1	1,3	2,5	2,8	5,7	6,0	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	9,5	5,9	9,8	10,1	6,7	8,6	4,6	16,2	1,1	1,5	-2,9	3,5	2,9	6,7
табачные изделия	-3,5	-11,4	17,1	-3,9	-5,8	-7,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	**3,9**	**2,8**	**4,2**	**1,6**	**1,4**	**2,6**	**3,2**	**7,9**	**10,4**	**10,8**	**14,0**	**11,0**	**5,6**	**4,5**
в т.ч.														
текстильные изделия	4,6	4,1	1,8	0,5	-2,8	0,8	7,9	6,8	3,4	7,5	6,8	0,6	-1,3	-3,8
одежда	5,5	10,1	12,1	6,2	9,5	6,8	1,7	4,9	13,3	10,1	17,4	16,4	9,3	9,1
кожа и изделия из неё	-1,9	-20,3	-13,4	-9,5	-13,8	-6,1	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	**5,6**	**2,4**	**7,2**	**2,3**	**1,2**	**1,5**	**6,1**	**9,7**	**1,5**	**9,7**	**7,1**	**-0,1**	**-9,5**	**-2,0**
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	4,4	-1,5	9,6	0,6	2,8	-2,3	4,7	8,7	-1,1	9,4	13,1	-3,7	-19,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	5,4	3,8	3,3	3,8	1,1	3,9	4,6	9,6	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,6	8,3	14,0	1,7	-2,6	3,6	14,8	12,7	5,9	17,0	12,3	-6,8	0,1	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	**-2,4**	**-3,3**	**-2,0**	**-0,6**	**0,0**	**1,1**	**-2,4**	**-4,1**	**2,5**	**-1,1**	**0,4**	**8,0**	**3,4**	**-0,6**
химический комплекс	**4,7**	**3,7**	**4,3**	**3,8**	**2,7**	**4,7**	**4,1**	**6,9**	**4,9**	**9,7**	**9,0**	**7,0**	**-5,1**	**-0,3**
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	3,6	2,6	3,7	2,6	3,0	3,3	2,3	6,4	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	14,1	16,0	13,2	15,4	7,9	19,2	15,7	10,6	-0,4	18,9	7,4	-6,9	-16,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	1,4	-2,0	-0,8	-0,8	-2,5	-1,6	1,9	5,9	8,1	9,4	14,8	10,8	-3,4	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-ноя.24	ноя.24	окт.24	III кв. 24	сент.24	авг.24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**5,0**	**1,9**	**9,1**	**2,9**	**2,9**	**1,9**	**3,9**	**9,1**	**1,1**	**2,8**	**3,7**	**2,4**	**-6,5**	**3,9**
металлургический комплекс	**6,0**	**0,9**	**1,0**	**3,2**	**0,2**	**1,5**	**10,6**	**10,0**	**9,1**	**5,9**	**10,5**	**14,4**	**6,6**	**2,7**
в т.ч.														
металлургия	-1,2	-3,8	-3,9	-1,3	-4,9	-0,8	0,2	-0,6	2,9	1,4	1,4	7,6	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	28,0	15,2	16,0	17,1	16,1	8,7	42,7	42,5	28,0	19,6	38,4	35,4	22,3	13,4
машиностроительный комплекс	**21,5**	**22,6**	**29,5**	**16,7**	**23,8**	**11,6**	**18,0**	**27,4**	**24,3**	**23,4**	**43,1**	**35,5**	**6,6**	**-5,9**
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	33,3	23,1	49,9	27,6	31,5	12,9	31,1	42,5	36,2	31,6	47,5	42,8	23,0	9,4
электрооборудование	6,4	3,9	9,3	2,6	-0,1	0,8	5,1	12,8	20,8	16,0	24,5	36,1	8,4	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-2,2	7,8	-1,9	-8,1	-5,8	-16,7	-5,2	5,0	5,9	6,0	15,7	5,8	-4,8	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	17,5	6,5	15,6	8,6	5,2	3,4	18,4	35,4	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	31,8	44,2	44,0	30,0	50,4	32,7	23,8	28,0	30,2	19,5	54,7	34,1	23,4	-2,1
прочие производства	**5,5**	**11,0**	**9,1**	**0,5**	**-4,1**	**-0,3**	**6,8**	**6,7**	**7,0**	**8,1**	**18,9**	**6,3**	**-4,9**	**0,0**
в т.ч.														
мебель	8,1	1,4	7,4	3,7	2,0	2,0	8,6	16,7	16,4	29,2	30,8	18,3	-10,5	10,7
прочие готовые изделия	7,9	-1,2	8,2	5,4	-2,2	10,8	13,2	9,5	13,7	15,5	29,6	14,0	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,6	15,0	9,6	-1,0	-5,7	-2,6	5,4	4,1	3,8	2,3	14,5	2,4	-3,8	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**2,8**	**1,2**	**1,0**	**2,0**	**1,7**	**0,2**	**2,2**	**4,7**	**0,0**	**1,0**	**0,1**	**-0,5**	**-0,6**	**0,5**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**0,2**	**-1,9**	**-1,4**	**-0,6**	**-3,1**	**-1,2**	**1,1**	**1,6**	**0,0**	**5,4**	**4,2**	**-0,8**	**-8,6**	**-3,2**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
**С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

Состояние экономики

В октябре – ноябре 2024 г. российская экономика продолжила расти умеренными темпами, судя по статистическим данным, оперативным индикаторам и опросам. При этом в октябре на динамике ВВП негативно сказался эффект меньшего, чем в прошлом году, урожая. Уровень оптимизма в ожиданиях производителей и потребителей понизился по сравнению с предыдущими кварталами ввиду сохраняющейся жесткости на рынке труда и ускорения роста издержек.

В потребительском сегменте сохраняется умеренный рост, который сдерживается, с одной стороны, некоторым замедлением роста реальной заработной платы, а с другой – повышением нормы сбережений. Последнее в свою очередь – следствие высоких сбережений из текущих доходов и существенного замедления розничного кредитования. При этом на рынке труда пока сохраняется напряженная ситуация. Это предполагает дальнейший уверенный рост трудовых доходов в ближайшее время, который поддержит потребление.

Правительство РФ предприняло ряд шагов для смягчения последствий санкций: увеличило расходы на импортозамещение, поддержало отечественные компании и попыталось переориентировать торговлю

с западных рынков на альтернативные направления. Эти меры помогли несколько снизить зависимость России от Запада, но до полной самодостаточности еще далеко.

В течение года Центральный банк России неоднократно пересматривал ключевую ставку в попытке стабилизировать экономическую ситуацию и контролировать инфляцию. В начале года ставка составляла 16%, но к концу года взлетела до рекордного 21%. Большинство экспертов ожидали очередного повышения на декабрьском заседании ЦБ, но регулятор удивил всех, оставив «ключ» на прежнем уровне. Тем не менее заметное увеличение ставки имело важное значение для экономики страны, прямым образом влияя на кредитование, инвестиции и потребительские расходы.

Цены на продукты продолжали расти в 2024 году, что стало значительным бременем для многих российских семей. Основными факторами роста цен стали инфляция, удорожание импортируемых товаров и увеличение затрат на производство. В частности, заметно выросли цены на мясо, молочные продукты, овощи и корнеплоды.

Рынок недвижимости также претерпел существенные изменения. Цены на жилье продолжали расти, особенно в крупных городах. В то же время, условия ипотечного кредитования становились все более неподъемными для населения из-за повышения ключевой ставки.

Рост ставок по ипотечным кредитам до высочайших 28-30% привел к снижению доступности жилья. Многие россияне отложили покупку недвижимости в ожидании стабилизации рынка и улучшения экономических условий, перекочевав в съемные квартиры. На фоне этого многие эксперты начали предрекать крах строительного рынка в России, а застройщики начали задумываться о внедрении лизинга жилья.

По данным Минэкономразвития, ВВП России в 2024 году вырастет на 3,9%, что значительно превышает средние многолетние показатели. Однако, этот бурный рост не может продолжаться бесконечно.

Причины замедления:

- Жесткая денежно-кредитная политика. Повышение ключевой ставки Центральным банком для борьбы с инфляцией привело к удорожанию кредитов и снижению инвестиционной активности. Как отмечают аналитики, «текущие уровни процентных ставок в экономике неизбежно приведут к резкому охлаждению кредитного импульса».
- Исчерпание бюджетного стимула. Масштабные государственные расходы последних лет, направленные на поддержку экономики, постепенно сокращаются. По словам директора Центра исследования экономической политики экономического факультета МГУ Олега Буклемишева, «в условиях дорогих денег ресурса для дальнейшего роста нет».
- Внешние факторы. Геополитическая напряженность, санкции и неопределенность на мировых рынках продолжают оказывать давление на российскую экономику.

Если сравнить темпы роста ВВП в 2024 году с предыдущими годами, то становится очевидно, что они значительно превышают средние многолетние показатели. Однако, такой высокий рост был во многом обусловлен восстановительными процессами после пандемии и адаптацией экономики к новым условиям.

Ключевые факторы, влияющие на экономику

Наталия Орлова, главный экономист Альфа-Банка, выделяет бюджетную политику как определяющий фактор экономического развития. По её оценке, значительное превышение фактических расходов федерального бюджета над плановыми показателями в 2024 году способствовало росту доходов населения и поддержанию потребительского спроса даже в условиях повышения цен.

После периода активной поддержки экономики за счет бюджетных расходов, в 2025 году ожидается некоторое сокращение государственных инвестиций. «Устойчивость российской экономики в последнее время стабильно превосходит ожидания», – отмечает Родион Латыпов, главный экономист группы ВТБ. По мнению эксперта, динамика ВВП в 2025 году замедлится из-за ужесточения денежно-кредитной политики и нормализации бюджетных расходов, однако рецессии удастся избежать.

Во-вторых, денежно-кредитная политика, которая в последнее время весьма агрессивна и направлена на сдерживание инфляции во имя замедления экономического роста. Высокие процентные ставки делают кредиты для бизнеса и населения более дорогими, что снижает инвестиционную активность и потребительский спрос.

Однако, Максим Буев, проректор РЭШ, обращает внимание на противоречие между действиями ЦБ по борьбе с инфляцией и необходимостью поддержания экономического роста. В частности, повышение ключевой ставки ограничивает кредитование в «мирном» секторе экономики, в то время как оборонно-промышленный комплекс продолжает получать финансирование из альтернативных источников.

В-третьих, структурные реформы. Необходимость проведения структурных реформ для обеспечения долгосрочного устойчивого роста экономики остается актуальной. Однако, в условиях неопределенности и ограниченных ресурсов, темпы проведения реформ могут замедлиться.

И наконец, внешние факторы. Геополитическая напряженность, санкции и неопределенность на мировых рынках продолжат оказывать давление на российскую экономику. Колебания мировых цен на сырьевые товары, особенно на нефть, также окажут влияние на российскую экономику.

Денис Попов из ПСБ указывает на несколько ключевых тенденций 2025 года:

- замедление роста зарплат
- снижение инвестиционной активности
- более умеренный рост государственных расходов.

Инфляция

Годовая инфляция в России по итогам 2024 года составила 9,52%. Это ощутимо больше, чем в 2023. Тогда рост цен оказался около 7,4%.

А еще это вдвое выше прогнозов, которые давали российские власти и аналитики, ожидавшие, что в 2024 году инфляцию удастся обуздать.

Но даже несмотря на беспрецедентно жесткую политику Центрального банка, инфляция остается высокой, а ЦБ уже не ждет, что ее получится привести к целевым 4% и в 2025 году.

В начале 2024 на российском финансовом рынке преобладал оптимизм. После резкого ослабления национальной валюты в предыдущем году ее курс наконец стал более стабильным. Банк России перестал увеличивать ключевую ставку, остановившись на 16%. А инфляция заметно замедлилась: к марту текущие темпы роста цен составили 4,7%, опустившись втрое с пиковых значений сентября 2023.

И аналитики, и финансовые власти ожидали скорого смягчения денежно-кредитной политики, но ситуация развернулась в обратную сторону. С апреля инфляция вновь начала разгоняться, а в июле достигла нового пика: за месяц цены выросли на 1,14%. В последние годы больше было только весной 2022, после первых санкционных шоков. Если бы цены продолжили расти в таком же темпе, то за 12 месяцев инфляция превысила бы 16%.

Тогда же, в июле, ЦБ снова перешел к повышению ключевой ставки и принял три жестких решения подряд. К октябрю ставка дошла до рекордных 21%, а цены продолжали быстро расти. По итогам третьего квартала текущая инфляция с поправкой на сезонность составила в среднем 11,1% — после 8,6% во втором квартале и 5,8% в первом.

Повышая ключевую ставку, регулятор объяснял высокую инфляцию несбалансированным ростом российской экономики. От здорового роста он отличается тем, что спрос увеличивается быстрее предложения. Это давит на цены: продавцы могут повышать их, не опасаясь, что потеряют покупателя.

В числе главных причин такого дисбаланса ЦБ называл сложную ситуацию на рынке труда и растущие государственные расходы.

К росту инфляции в 2024 году в значительной степени привела динамика цен на продукты. Некоторые из них подорожали почти вдвое, как, например, картофель. Капуста прибавила больше 35%. А в среднем овощи и фрукты выросли в цене за год на 22%, причем годом ранее рост был сопоставимым. То есть всего за два года плодоовощная продукция стала обходиться россиянам в 1,5 раза дороже.

Также заметным в 2024 году был рост цен на молоко и молочные продукты — 16%, а в лидерах подорожания оказалось сливочное масло, цены на которое в среднем выросли за год на 36%. В Госдуме даже предложили принудительно ограничить цены на масло, установив предельно допустимую стоимость для розничных сетей. Но в итоге обошлись без жестких мер — вместо этого Россия нарастила импорт масла, открыв внутренний рынок для поставщиков из Индии, Ирана и Турции.

Непродовольственные товары, в которых велика доля импорта, дорожали в среднем умеренно — во многом благодаря стабильности обменного курса, который большую часть года был ниже 95 ₽ за доллар, а до 100 ₽ ослаб только к концу осени.

Ну а самым высоким в 2024 году был рост цен в услугах. Во многом это следствие ситуации с дефицитом кадров — из-за того, что труд людей стал стоить дороже. Так, бытовые услуги подорожали на 10,6%, медицинские — на 10,5%, услуги связи — на 14%. Ощутимо выросли в цене и услуги ЖКХ — на 9,5%. Более высокая, чем обычно, индексация коммунальных тарифов привела к июльскому скачку общей текущей инфляции в стране до 16% в годовом выражении.

В декабре 2024 после объявления решения о ключевой ставке Центральный банк РФ впервые ничего не сообщил о цели по инфляции на будущий год. В прежних прогнозах он видел ее в диапазоне 4,5—5% к концу 2025 года. Теперь же регулятор задал лишь ориентир в 4% на 2026 год. Это может говорить о том, что финансовые власти не ждут скорой нормализации инфляции.

Само решение сохранить ставку в тот момент, когда все указывало на необходимость ее повышения, дает повод для сдержанного оптимизма. ЦБ отметил значительное замедление кредитования, в том

числе корпоративного — со стороны бизнеса. Снижение деловой активности должно остудить перегретый спрос, включая спрос на рабочую силу. По логике регулятора это будет сдерживать рост цен.

Вместе с тем появились и новые риски, которые могут вести к росту инфляции. ЦБ отметил возросшую угрозу торговых войн, очевидно имея в виду приход к власти в США Дональда Трампа, обещающего обложить своих торговых партнеров новыми тарифами, что может привести к замедлению всей мировой экономики. Для России это будет неприятным сценарием, поскольку спрос на ее сырьевой экспорт может упасть.

Также ценовой стабильности в России угрожает усиление санкций. В январе США ввели новые ограничения против российской нефтяной отрасли — под удар попали крупные нефтегазовые компании, трейдеры, страховщики и танкерный флот. Это может привести к сокращению экспорта, уменьшению притока в страну валюты и последующему росту инфляции.

7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга[7]

Таблица №9

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА В ЯНВАРЕ-ОКТЯБРЕ 2024 ГОДА

Наименование показателя	январь-октябрь 2024 года	в % к январю-октябрю 2023 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	27 140,9	122,2 ↑
Доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	1 086,5	114,9 ↑
Промышленность. Инвестиции		
Индекс промышленного производства, %	–	112,7 ↑
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	4 126,0	127,3 ↑
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-сентябрь 2024 года)	899,6	119,3* ↑
Потребительский рынок. Цены		
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	2 287,5	104,6 ↑
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	255,7	134,3 ↑
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	784,6	98,6 ↓
Индекс потребительских цен, % (октябрь 2024 года к декабрю 2023 года)	–	105,8 ↑
Строительство. Транспорт и связь		
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	489,5	101,3 ↑
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	2 204,6	79,2 ↓
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	1 539,5	115,8 ↑
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	142,8	107,7 ↑
Рынок труда		
Численность безработных по МОТ (в августе-октябре 2024 года), тыс. чел.	47,8	94,8** ↓
Уровень безработицы по МОТ, в % к численности рабочей силы (в августе-октябре 2024 года)	1,5	–
Уровень жизни населения		
Номинальная начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-сентябрь 2024 года)	103 470	113,2* ↑
Реальная заработная плата, % (январь-сентябрь 2024 года)	–	105,3* ↑
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-сентябрь 2024 года)	82 844	118,8* ↑
Реальные денежные доходы населения, % (январь-сентябрь 2024 года)	–	110,5* ↑

* январь-сентябрь 2024 года к январю-сентябрю 2023 года
** август-октябрь 2024 года к августу-октябрю 2023 года

[7] https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2024/12/11/%D0%A1%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B0_%D0%98%D0%A1%D0%AD%D0%A0_-_%D0%BE%D0%BA%D1%82%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C_2024.pdf

Рисунок 6

Оборот организаций

Оборот организаций в январе-октябре 2024 года составил 27,1 трлн руб., что на 22,2% больше, чем в соответствующем периоде 2023 года (в январе-октябре 2023 года – 22,2 трлн руб.).

Промышленность

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-октябре 2024 года составил 112,7% к уровню января-октября 2023 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 87,3% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе-октябре 2024 года составил 114,2% к январю-октябрю 2023 года.

Объемы обеспечения электрической энергией, газом и паром увеличились на 8,1%, объемы обеспечения водоснабжением, водоотведением и организации сбора и утилизации отходов уменьшились на 6,5%, объемы добычи полезных ископаемых выросли на 16,7%.

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-октябре 2024 года составил 112,7% к уровню января-октября 2023 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 87,3% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе-октябре 2024 года составил 114,2% к январю-октябрю 2023 года.

Объемы обеспечения электрической энергией, газом и паром увеличились на 8,1%, объемы обеспечения водоснабжением, водоотведением и организации сбора и утилизации отходов уменьшились на 6,5%, объемы добычи полезных ископаемых выросли на 16,7%.

Рисунок 7

В машиностроительном секторе в январе-октябре 2024 года по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года наибольший рост наблюдается в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов.

В производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (ИПП – 98,6%). Наибольшее увеличение выпуска продукции отмечается по следующим видам экономической деятельности: «Производство паровых котлов, кроме котлов центрального отопления» (ИПП – 208,4%), «Производство металлических цистерн, резервуаров и прочих емкостей» (ИПП – 139,1%), «Обработка металлов и нанесение покрытий на металлы; механическая обработка металлов» (ИПП – 119,0%), «Производство строительных металлических конструкций и изделий» (ИПП – 105,8%).

Рисунок 8

Строительство

В январе-октябре 2024 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 489,5 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 1,3% больше, чем в январе-октябре 2023 года.

Рисунок 9

Инвестиции

В январе-сентябре 2024 года объем инвестиций в основной капитал составил 899,6 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 19,3% выше января-сентября 2023 года.

Рисунок 10

Транспорт

Общий объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе-октябре 2024 года составил 1 539,5 млрд руб. и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем-октябрем 2023 года на 15,8%.

Объем грузоперевозок автомобильным транспортом организаций (без субъектов малого предпринимательства) за январь-октябрь 2024 года составил 18,7 млн тонн грузов, что на 9,5% меньше, чем в январе-октябре 2023 года, в том числе объем грузоперевозок, выполненных на коммерческой основе, составил 12,7 млн тонн грузов (на 17,8% меньше).

Грузооборот за январь-октябрь 2024 года составил 3 158,3 млн тонно-км. Грузооборот на коммерческой основе составил 2 478,4 млн тонно-км, что на 8,2% меньше, чем за соответствующий период прошлого года.

Объем перевозок пассажиров автобусами по регулярным маршрутам в Санкт-Петербурге увеличился в январе-октябре 2024 года на 6,7% к уровню января-октября 2023 года и составил 570,8 млн чел.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-октябре 2024 года составил 2 287,5 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 4,6% больше, чем в январе-октябре 2023 года.

Оборот розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-октябре 2024 года увеличился на 4,0% по сравнению с аналогичным периодом 2023 года (в январе-октябре 2023 года – увеличение на 14,6%), по непродовольственным товарам увеличился на 4,9% (в январе-октябре 2023 года – увеличение на 19,4%).

Рисунок 11

Бюджет

За январь-октябрь 2024 года в консолидированный бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 1 086,5 млрд руб. Общий объем доходов бюджета Санкт-Петербурга увеличился на 14,9% к соответствующему периоду предыдущего года. В том числе объем налоговых и неналоговых доходов составил 1 057,2 млрд руб., что на 15,8% больше аналогичного периода предыдущего года.

Рисунок 12

К числу основных доходных источников в структуре налоговых и неналоговых доходов бюджета Санкт-Петербурга за отчетный период относятся:

- налог на доходы физических лиц – 40,2%;
- налог на прибыль организаций – 29,3%;
- налоги на совокупный доход – 9,3%;
- налоги на имущество – 7,6%;
- доходы от использования имущества, находящегося в государственной и муниципальной собственности – 6,0%;
- акцизы – 3,4%.

Рисунок 13

Доходы населения

Реальные денежные доходы населения за январь-сентябрь 2024 года составили 110,5%. Размер денежных доходов на душу населения за январь-сентябрь 2024 года составил 82 844,0 руб., потребительские расходы на душу населения - 65 782,0 руб.

С 01.01.2024 величина прожиточного минимума в соответствии с постановлением правительства Санкт-Петербурга от 15.09.2023 № 980 «Об установлении величины прожиточного минимума на душу населения и по основным социально-демографическим группам населения в Санкт-Петербурге на 2024 год» составляет 16 535,0 руб., что на 9,5% выше уровня прошлого года. Вместе с этим по состоянию на 01.01.2024 в сравнении с 01.01.2023 увеличился минимальный размер оплаты труда на 6,4% и составил 25 000,0 руб.

Рынок труда

За август-октябрь 2024 года по итогам выборочного обследования рабочей силы 47,8 тыс. чел., или 1,5% от численности рабочей силы, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда) (уровень безработицы в августе-октябре 2023 года составил 1,5%, в августе-октябре 2022 года – 3,0%).

К концу октября 2024 года в государственных учреждениях службы занятости населения Санкт-Петербурга (далее – Служба занятости) состояло на учете 13,4 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан.

Численность безработных граждан в конце октября 2024 года составила 9,2 тыс. чел., из них женщин – 67,9%; молодежи в возрасте 16-29 лет – 8,4%; граждан предпенсионного возраста – 18,6%; инвалидов – 11,2% (в конце октября 2023 года численность безработных составляла 11,8 тыс. чел.).

Рисунок 14

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

С учетом приведённого описания раздела 2.1 настоящего Отчета Оценщик анализировал следующие сегменты рынка, информация о которых необходима для проведения оценки: рынок коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

7.3. Анализ рынка объекта оценки[8]

7.3.1. Купля-продажа

В таблице ниже указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период ноябрь 2024 - декабрь 2024 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Таблица №10

Табл. 1. Распределение цен предложений по типам объектов, руб./кв.м

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	80 000	185 300	251 700	257 500	329 200	477 800
Офисные	43 400	139 100	206 500	207 800	266 600	430 200
ПСН	60 000	170 000	234 700	241 900	310 000	476 900
Пром/склад	27 500	71 300	101 900	108 300	140 000	248 700

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 80 000 до 477 800 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 251 700 руб., а среднее 257 500 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 43 400 руб. до 430 200 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 206 500 руб., среднее значение предложений 207 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 60 000 руб. до 476 900 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 234 700 руб., а среднее значение находится на уровне 241 900 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 27 500 руб., максимальной 248 700 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 101 900 руб., а средняя цена предложения 108 300 руб. за 1 кв.м с НДС.

В таблице ниже представлены медианные значения цен предложений в разрезе административного деления города.

Таблица №11

Табл. 2. Медианы цен предложений в разрезе районного деления города, руб./кв.м с НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	285 500	210 000	247 700	157 300
Василеостровский	339 200	250 000	270 000	90 800
Выборгский	264 400	193 900	224 800	101 100
Калининский	280 000	197 400	270 000	-
Кировский	138 700	106 600	164 900	86 000
Колпинский	-	97 000	161 700	58 300
Красногвардейский	221 700	220 000	215 000	123 000
Красносельский	259 500	145 200	252 700	90 000
Кронштадтский	-	-	155 200	-
Курортный	128 500	-	170 300	-
Московский	346 000	200 000	262 700	66 500
Невский	240 500	150 000	232 800	121 500
Петроградский	301 000	245 400	319 000	-
Петродворцовый	108 600	81 900	232 400	45 500
Приморский	235 300	197 600	257 700	135 100
Пушкинский	199 600	172 700	170 000	105 000
Фрунзенский	257 500	140 500	256 800	140 000
Центральный	262 500	222 600	228 000	165 100

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

[8] Анализ подготовлен на основании следующих данных:
https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2024.11/

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован в Московском районе, медиана составила 346 000 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Петродворцовом районе, медиана цен находится на уровне 108 600 руб./кв.м с учетом НДС.

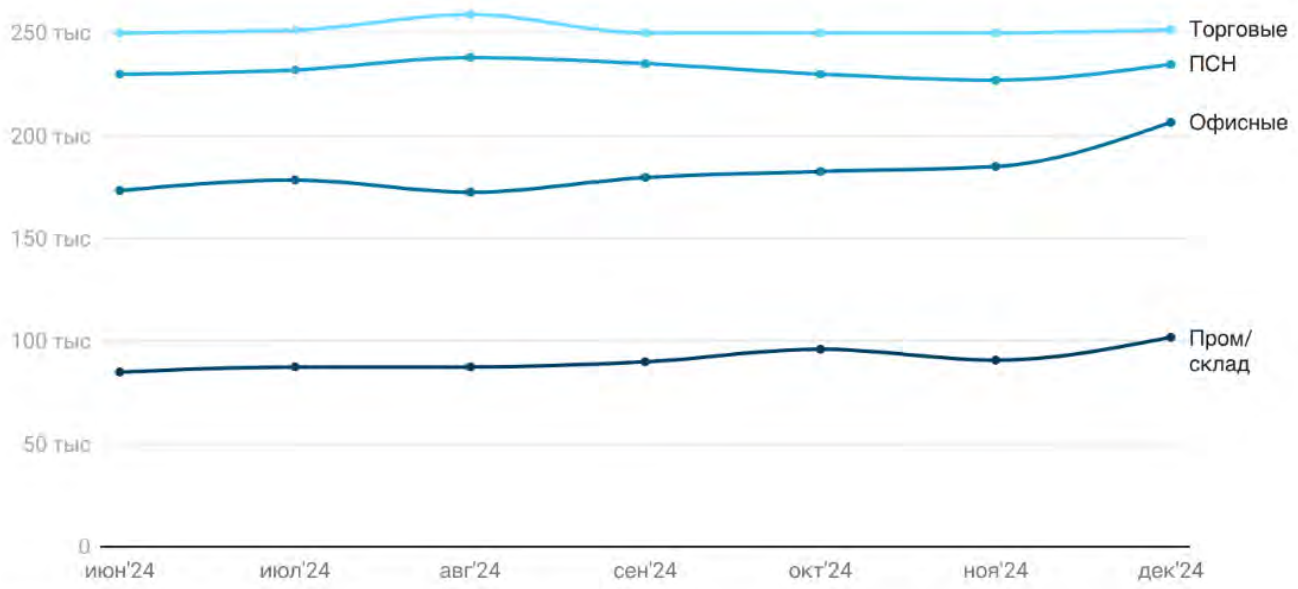
По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Василеостровский район, медиана цены предложения в период ноябрь 2024 - декабрь 2024 составила 250 000 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Петродворцовом районе города, медианное значение цены там составляет 81 900 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ценой предложения 319 000 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Кронштадтском районе, медиана находится на уровне 155 200 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Центральном районе, медиана цены предложения на уровне 165 100 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимость с медианой цен 45 500 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Петродворцовом районе города.

На рисунке ниже показана динамика медианы цен предложения по типам недвижимости Санкт-Петербурга за прошедшие месяцы.

Рис. 1. Динамика изменения медианы цен предложений по типам объектов, руб./кв.м с НДС



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Рисунок 15

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 250 000 до 259 000 руб./кв.м, с усредненным значением 251 728 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 172 500 до 206 500 руб./кв.м, со средним уровнем 182 571 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 227 000 до 238 100 руб./кв.м, усредненное значение составило 232 414 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 85 000 до 101 900 руб./кв.м, со средней величиной 91 257 руб./кв.м.

На рисунке ниже изображены столбчатые диаграммы, демонстрирующие распределение продаваемых площадей по диапазонам цены за 1 кв.м.

Рис. 2. Гистограммы распределения площадей на продажу по диапазонам цен предложений за 1 кв.м, %

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Рисунок 16

Значительная доля торговых помещений на рынке предлагается в ценовом диапазоне 100 000 – 150 000 рублей с НДС за 1 кв.м, офисные помещения преимущественно выставлены на продажу в интервале 100 000 - 150 000, помещения свободного назначения в диапазоне 100 000 - 150 000 рублей с НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 50 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

7.3.2. Аренда

В таблице ниже приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период ноябрь 2024 - декабрь 2024 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Таблица №12

Табл. 3. Распределение запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	2 000	10 600	18 700	20 900	27 900	63 000
Офисные	7 200	9 600	12 600	14 100	17 100	35 300
ПСН	7 200	14 100	19 000	20 600	25 200	48 500
Пром/склад	4 700	7 200	8 400	8 700	10 200	15 200

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 000 до 63 000 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 18 700 руб., а среднее значение 20 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 7 200 руб. до 35 300 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 12 600 руб., среднее значение составило 14 100 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 7 200 руб. до 48 500 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 19 000 руб., а среднее значение составило 20 600 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 4 700 руб., максимальной 15 200 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 8 400 руб., средняя ставка аренды 8 700 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

В таблице ниже представлены медианные значения запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города.

Таблица №13

Табл. 4. Медианы запрашиваемых ставок аренды в разрезе районов города, руб./кв.м/год без НДС

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	18 335	13 200	20 000	7 938
Василеостровский	18 000	15 190	19 841	10 500
Выборгский	19 184	14 697	17 811	9 900
Калининский	10 300	9 700	15 833	8 700
Кировский	19 426	9 974	13 741	7 500
Колпинский	-	-	19 169	9 500
Красногвардейский	23 224	14 400	20 019	9 278
Красносельский	20 000	10 800	16 464	10 680
Кронштадтский	-	-	12 000	-
Курортный	-	-	12 000	-
Московский	21 632	12 000	20 872	8 500
Невский	25 195	12 000	18 500	9 000
Петроградский	34 329	17 325	20 025	-
Петродворцовый	19 200	-	14 400	-
Приморский	24 000	13 715	20 000	9 450
Пушкинский	5 780	7 505	13 200	10 500
Фрунзенский	27 235	10 680	19 146	7 994
Центральный	26 345	18 000	20 800	7 961

Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Петроградском районе, медианное значение составило 34 329 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Пушкинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 5 780 руб./кв.м/год без учета НДС.

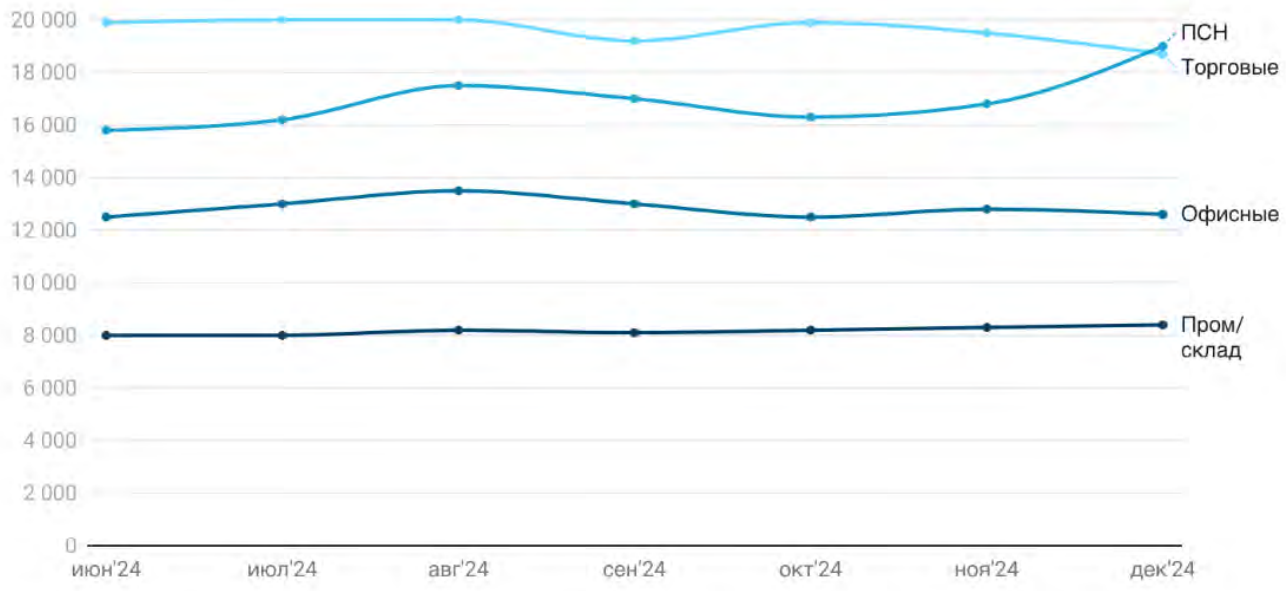
По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период ноябрь 2024 - декабрь 2024 составил 18 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Пушкинском районе города, медиана ставок там составляет 7 505 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Московском районе с медианной ставкой аренды 20 872 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Кронштадтском, Курортном районах, медиана составила 12 000 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Красносельском районе, медианное значение находилось на уровне 10 680 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 7 500 руб./кв.м/год без НДС расположены в Кировском районе города.

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 18 700 до 20 000 руб./кв.м/год, с усредненным значением 19 600 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 12 500 до 13 500 руб./кв.м/год, со средним уровнем 12 842 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 15 800 до 19 000 руб./кв.м/год, средний уровень составил 16 942 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 8 000 до 8 400 руб./кв.м/год, со средней величиной 8 171 руб./кв.м/год.

Рис. 3. Динамика изменения медианы запрашиваемых ставок аренды по типам объектов, руб./кв.м/год без НДС



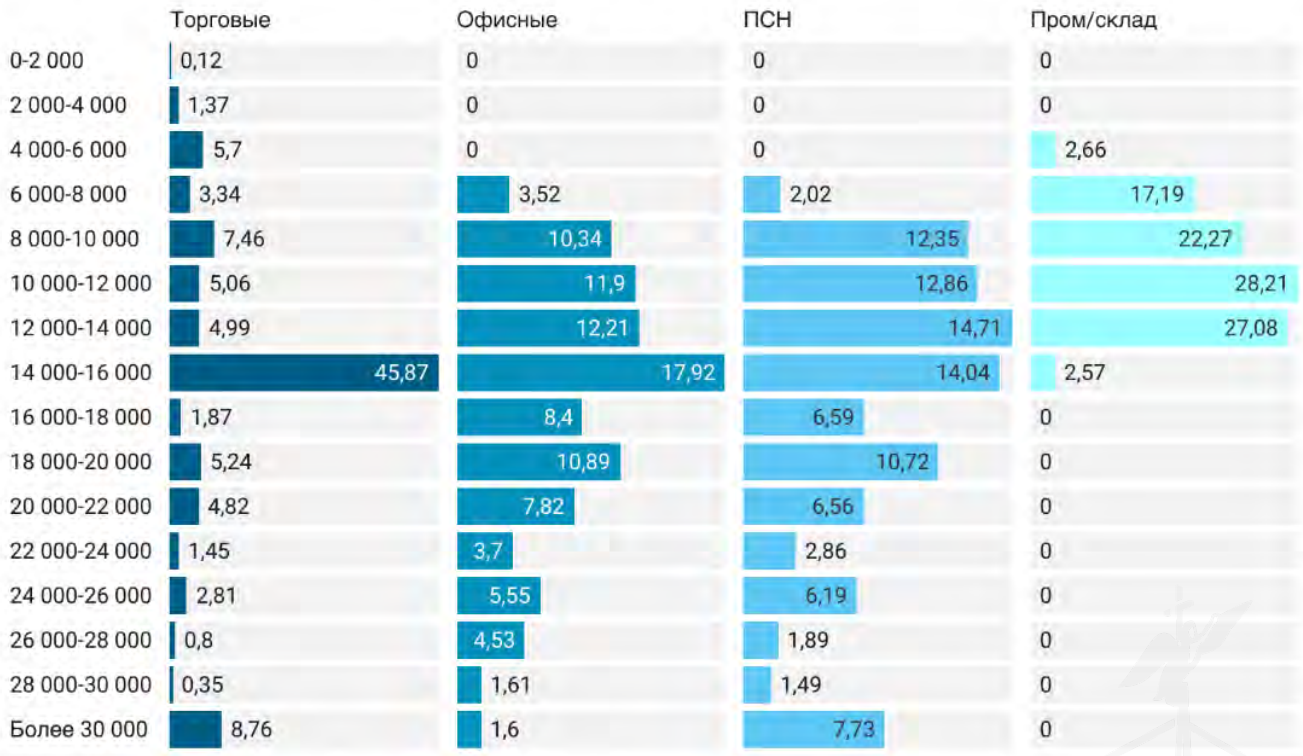
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп. https://macro-scope.ru/

Рисунок 17

На рисунке ниже приведены столбчатые диаграммы, характеризующие распределение предлагаемых в аренду площадей по диапазонам годовых ставок аренды.

Наибольшая доля торговых площадей на рынке предлагается в аренду в диапазоне 14 000 - 16 000 рублей/кв.м/год без НДС, офисные объекты преимущественно экспонируются в интервале 14 000 - 16 000, помещения свободного назначения в диапазоне 12 000 - 14 000 рублей без НДС за 1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается в аренду в диапазоне ставок 10 000 - 12 000 рублей без НДС за 1 кв.м в год.

Рис. 4. Гистограммы распределения площадей по диапазонам ставок аренды за 1 кв.м, %



Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп. https://macro-scope.ru/

Рисунок 18

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

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

В таблице ниже представлена информация о максимально сопоставимых объектах с объектом оценки, выявленных в результате анализа рынка аренды недвижимости в районе локального местоположения объекта оценки.

Таблица №14

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_34_m_4611112390?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1Q0JONzI4dThuUHBKNnFiIjt9uTzr3D8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_42_m_4611163543?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1Q0JONzI4dThuUHBKNnFiIjt9uTzr3D8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_kafe_svobodnogo_naznacheniya_173_m2_4421580229?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJQejFQbzk0VThrbnBwYTRIIjt9f531cD8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_53_m_4731407696?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025
Передаваемые права	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования
Наличие обременений	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	нет	объект культурного наследия регионального значения
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 96	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 96	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 52	Санкт-Петербург, ул. Ефимова, 5
Расстояние до метро, м	550	550	550	350
Расположение относительно красной линии	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Этаж расположения	1	1	цоколь	цоколь
Общая площадь объекта, кв.м.	34,0	42,0	173,0	53,0
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки	Стандарт	Тр.косм.рем.	Тр.косм.рем.	Стандарт
Наличие отдельного входа	есть	нет	есть	нет
Наличие коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие витринного остекления	есть	есть	есть	нет
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Цена предложения, руб./месяц	**110 000**	**130 000**	**400 000**	**120 000**
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	**3 235**	**3 095**	**2 312**	**2 264**
Что включено	-	-	-	-
Коэффициент корректировки	0,672	0,672	0,672	0,672
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	**3 235**	**3 095**	**2 312**	**2 264**

Из таблицы видно, что ставки аренды помещений, аналогичных оцениваемому, в г. Санкт-Петербург в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 2264–3235 руб./кв. м в мес. без КП и ЭР, без учета скидки на торг.

7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Различают девять основных элементов сравнения для недвижимости, по которым выполняется корректировка цен аналогов[9]:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.
2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.
5. вид использования и (или) зонирование. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.
6. местоположение объекта. Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

Основными ценообразующими факторами для коммерческих помещений являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- проходимость/проезжаемость места, т.е. интенсивность пешеходных или транспортных потоков;
- условия парковки;
- линия расположения;
- характеристика входа (количество, ориентация на улицу или во двор);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;

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

- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- наличие витрин;
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ.

В соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. Под ред. Лейфера Л.А., основные ценообразующие факторы для коммерческих помещений представлены в следующем виде:

Таблица 3. Ценообразующие факторы. Низкоклассные офисы (Офисы классов С и ниже), ОСН.

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

Таблица 4. Ценообразующие факторы. Высококлассные офисы (Офисы классов А,В).

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

Таблица 5. Ценообразующие факторы. Торговые площади, объекты стрит-ритейл.

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

Рисунок 17 – Копия страницы справочника

Вышеприведенный перечень факторов не является исчерпывающим и приведен для общего представления пользователя Отчета об оценке о смысле и характере влияния различных параметров объекта на его стоимость. Значения ценообразующих факторов, применяемых в данном Отчете, приведены в соответствующих разделах Отчета.

7.3.5. Основные выводы

Проанализировав рынок коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, оценщик может сделать вывод о том, что последний носит активный характер.

Из таблицы видно, что ставки аренды помещений, аналогичных оцениваемому, в г. Санкт-Петербург в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 2264–3235 руб./кв. м в мес. без КП и ЭР, без учета скидки на торг.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Согласно п. 12 ФСО №7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

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

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

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

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

8.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка

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

8.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой

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

Оценщику не предоставлен ни действующий договор, ни проект договора аренды. С учетом спроса на рынке недвижимости (в данном районе спрос на торговые объекты очень высок) в рамках настоящего отчета при анализе оптимального варианта использования оценщик принял в качестве наилучшего использование помещения его максимально эффективное и финансово целесообразное по состоянию на дату оценки в качестве торгового помещения.

Таким образом, в качестве НЭИ рассматриваемого помещения выступает его использование с целью использования его под торговлю.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 1 ФСО III, 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 июля 1998 г. №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.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

9.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

9.2.1. Подходы к оценке

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.

Оценщик вправе использовать иную от описанной в ФСО V и ФСО №7 методологию расчетов и 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.

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.

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

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).

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;

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. 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.

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.

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

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 стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы

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

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

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

Доходный подход к оценке арендной ставки, основанный на принципе ожидания, отражает пози-

цию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем разумную часть дохода от его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленяя сумму, «генерируемую» объектом, т.е. определяя его «добавочную продуктивность» по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за объекты недвижимости торгового назначения. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Затратный подход. При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в создание объекта с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

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.

Рассмотрение возможности использования различных подходов к оценке приведено ниже.

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

Доходный подход. В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за объекты недвижимости коммерческого назначения. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

В рамках настоящего отчета применить доходный подход оценщику не представляется возможным ввиду отсутствия достоверной информации о доле дохода, приходящейся на объекты аренды в составе доходов от бизнеса типичного арендатора, подход к оценке не применялся.

Затратный подход. Затратный подход, основанный на принципе замещения (стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть построен аналогичный объект такой же полезности), согласно теории, в чистом виде не может быть использован для оценки арендной ставки. Это определяется тем, что создание объекта, предусматривающее получение полного пакета прав собствен-

ности, по определению не может выступать альтернативой аренде, включающей временное право пользования и владения или право временного пользования, т.е. принцип замещения при оценке аренды неприменим.

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

Учитывая вышеизложенное, оценщиком было принято решение об отказе от затратного подхода в рамках данного отчета.

Вывод: в рамках данной работы для определения рыночной стоимости права временного владения и/ или пользования помещением применяется сравнительный подход.

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И/ ИЛИ ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ

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[10].

Основные этапы сравнительного подхода[11]:

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. 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.

Элементы сравнения[12]

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

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

[10] п. 4 ФСО V.
[11] п. 9 ФСО V.
[12] Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

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

Последовательность корректировок[13]

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

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

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

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

Методы сравнительного подхода

В соответствии с положениями п. 22 ФСО №7, 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.

Методы качественного анализа включают следующие:

- Метод качественного сравнения цен;
- Метод квалиметрического моделирования.

<u>Метод качественного сравнения цен</u> применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

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

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

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффи-

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

циенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

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

Методы количественного анализа:

- Метод корректировок;
- Методы факторного анализа.

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.[14]

Методы факторного анализа:

- Метод парного сравнения цен сделок;
- Метод построения трендов;
- Методы линейной алгебры;
- Методы регрессионного анализа.

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

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

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

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.[15]

10.1. Обоснование применяемого метода расчета в рамках сравнительного подхода

Канонические определения рыночной стоимости объекта оценки трактуют ее как наиболее вероятную величину цены, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, указывая тем самым на статистическую ее природу, т.е. применение техник регрессионного анализа и его разновидностей является предпочтительным.

Однако, ввиду того факта, что при анализе рыночных данных эксперт выявил минимальное количество схожих с объектом оценки объектов, которые могут быть использованы в качестве аналогов, применение математического моделирования в данном случае невозможно. В рамках настоящего заключения при применении метода сравнения продаж эксперт использовал метод корректировок цен как наиболее адекватный к текущей оценке.

10.2. Структура расчета

1. Выбор объектов-аналогов и их описание.
2. Корректировка объектов-аналогов по «первой группе элементов сравнения»
   - корректировка на передаваемые права на объект;
   - корректировка на условия финансирования;
   - корректировка на условия сделки/предложения;
   - корректировка на рыночные условия.

[14] п. 22д ФСО №7.
[15] п. 22д ФСО №7.

3. Выбор ценообразующих факторов для введения корректировок по второй группе элементов сравнения.
4. Корректировка цен аналогов по второй группе элементов сравнения.
5. Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется как среднее значение полученных скорректированных величин цен объектов-аналогов.

10.3. Выбор единицы сравнения

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.

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

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема[16].

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв. м объекта в месяц без учета оплаты коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

Согласно проведенным расчетам в настоящем отчете оценщиком арендные ставки подобранных объектов аналогов были очищены от типовых расходов, которые несет арендатор (КП и ЭР). Исходя из рыночной практики и характеристик условий аренды подобранных объектов аналогов, типовые операционные расходы собственника (арендодателя) из арендной ставки не исключались.

Размер типовых операционных расходов арендатора был принят согласно данным Справочника оценщика недвижимости - 2024. Операционные расходы. Под редакцией Лейфера Л.А.

[16] п. 22г ФСО №7.

Таблица 17. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов торговой недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	7,3%	6,3%	8,2%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,5%
Отопление	5,5%	4,7%	6,3%
Итого коммунальные платежи	**15,7%**	**13,3%**	**18,0%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,6%	2,6%	4,5%
Интернет и средства связи	1,8%	1,5%	2,1%
Охрана и обеспечение безопасности	3,0%	2,6%	3,4%
Текущий (мелкий) ремонт	3,1%	2,7%	3,5%
Содержание территории и вывоз мусора	2,3%	1,8%	2,7%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,9%	3,9%
Итого эксплуатационные платежи	**17,1%**	**14,0%**	**20,2%**
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	11,1%	9,5%	12,7%

Рисунок 18– Копия страницы справочника

Ставки аренды аналогов, включающих какие-либо из вышеуказанных платежей, были очищены от них по следующей формуле:

$$Чист. = (1-Расх)/(1-Расх_{ОА})*Ст, \text{ где}$$

Чист. – очищенная от всех платежей арендная ставка, руб./кв.м;

Расх – доля типовых расходов арендатора в валовой ставке аренды в соответствии с таблицей выше;

$Расх_{ОА}$ – доля платежей, не включенных в арендную ставку объекта-аналога, в соответствии с таблицей выше;

Ст – арендная ставка объекта-аналога с учетом включенных платежей, руб./кв.м.

10.4. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов, в основном, из сети Интернет.

<u>При проведении анализа применялись следующие правила отбора</u>:

- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- передаваемое право – право временного владения и / или пользования;
- местоположение – г. Санкт-Петербург;

- назначение объекта – торговля / свободное;
- площадь объекта – до 200 кв.м.

В ходе подбора аналогов оценщиком, при необходимости, проводились устные интервью с представителями правообладателей объектов недвижимости с целью более точного установления количественных и качественных характеристик объектов, а также анализ открытых источников информации (Росреестр, сервис «Яндекс.Карты» и др.). В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, информации открытых источников, оценщик принимал во внимание последнюю информацию, как более достоверную. Использованная в расчете информация об объектах-аналогах представлена в таблице ниже. Скриншоты объявлений представлены в Приложении 3. Всю информацию, полученную от представителей собственников объектов, оценщик принимает в качестве достоверной.

Таблица №15

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка	-	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_34_m_4611112390?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1Q0JONzI4dThuUHBKNnFiIjt9uTzr3D8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_42_m_4611163543?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1Q0JONzI4dThuUHBKNnFiIjt9uTzr3D8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_kafe_svobodnogo_naznacheniya_173_m2_4421580229?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJQejFQbzk0VThrbnBwYTRIIjt9f531cD8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_53_m_4731407696?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA
Сделка/предложение	сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025	Февраль 2025
Передаваемые права	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования
Наличие обременений	нет	объект культурного наследия регионального значения	объект культурного наследия регионального значения	нет	объект культурного наследия регионального значения
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А, пом. 2-Н	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 96	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 96	Санкт-Петербург, Гороховая ул., 52	Санкт-Петербург, ул. Ефимова, 5
Расстояние до метро, м	520	550	550	550	350
Расположение относительно красной линии	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Этаж расположения	цоколь	1	1	цоколь	цоколь
Общая площадь объекта, кв.м.	39,2	34,0	42,0	173,0	53,0
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние отделки	Тр.косм.рем.	Стандарт	Тр.косм.рем.	Тр.косм.рем.	Стандарт
Наличие отдельного входа	есть	есть	нет	есть	нет
Наличие коммуникаций	есть	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие витринного остекления	нет	есть	есть	есть	нет
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Цена предложения, руб./месяц	**-**	**110 000**	**130 000**	**400 000**	**120 000**
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	**-**	**3 235**	**3 095**	**2 312**	**2 264**
Что включено	-	-	-	-	-
Коэффициент корректировки	0,672	0,672	0,672	0,672	0,672
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	**-**	**3 235**	**3 095**	**2 312**	**2 264**

10.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе (первым четырем элементам сравнения – характеристики сделок: передаваемые права, условия финансирования, условия сделки, время совершения сделки) должны быть сделаны последовательно (каждый раз корректируется уже откорректированная цена).

Поправка на передаваемые права. У всех аналогов и у объектов оценки в результате сделки передается право аренды, поэтому корректировка не проводилась.

Корректировка на наличие обременений. Влияние статуса объекта культурного наследия на рынок аренды не выявлено, корректировка не вводится.

Поправка на условия финансирования. У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования. Все объекты-аналоги предложены к продаже на открытом рынке со сложившейся практикой оплаты права. Учитывая сопоставимые условия финансирования объектов сравнения и Объекта оценки, корректировка не проводилась.

Поправка на условия сделки. Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным – 4,00%, согласно данным портала СтатРиелт[17].

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты 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	0,93	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,98	0,95	0,95	0,95	0,94
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,89	0,90	0,89	0,87
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,68	0,89	0,80	0,82	0,80	0,77
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,66	0,93	0,83	0,84	0,83	0,80
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,73	0,93	0,86	0,88	0,86	0,84
	Б. При аренде объектов			0,00			
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,91	0,96	0,94	0,93	0,94	0,93
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,94	0,91	0,92	0,91	0,89

СтатРиелт 01.01.2025

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 (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; 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; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 19 – Копия интернет-страницы

Поправка на дату продажи. Поправка на дату продажи равна нулю, так как все объекты-аналоги выставлены на открытом рыке по состоянию на дату оценки.

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в таблице ниже.

[17] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3677-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda

Таблица №16

Корректировки по первой группе					
Параметры	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП		3 235	3 095	2 312	2 264
Передаваемые права на улучшения	**собственность**	**собственность**	**собственность**	**собственность**	**собственность**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		3 235	3 095	2 312	2 264
Наличие обременений	**нет**	**объект культурного наследия региональ-ного значения**	**объект культурного наследия региональ-ного значения**	**нет**	**объект культурного наследия региональ-ного значения**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		3 235	3 095	2 312	2 264
Условия финансирования	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		3 235	3 095	2 312	2 264
Условия продажи (аренды)	**типичные**	**типичные**	**типичные**	**типичные**	**типичные**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		3 235	3 095	2 312	2 264
Условия рынка (дата сделки)	**Февраль 2025**	**Февраль 2025**	**Февраль 2025**	**Февраль 2025**	**Февраль 2025**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		3 235	3 095	2 312	2 264
Условия рынка (скидка на торг, %)	**сделка**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Корректировка, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		**3 106**	**2 971**	**2 220**	**2 173**

10.6. Корректировки по второй группе сравнения

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

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

В качестве элементов сравнения в дальнейшем расчете используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. По всем остальным ценообразующим факторам оцениваемый объект и объекты-аналоги имеют одинаковые характеристики.

Далее представлено описание проведенных корректировок.

Корректировка на удаленность от метро

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения расстояния от метро.

Корректировка на удаленность от метро была принята на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

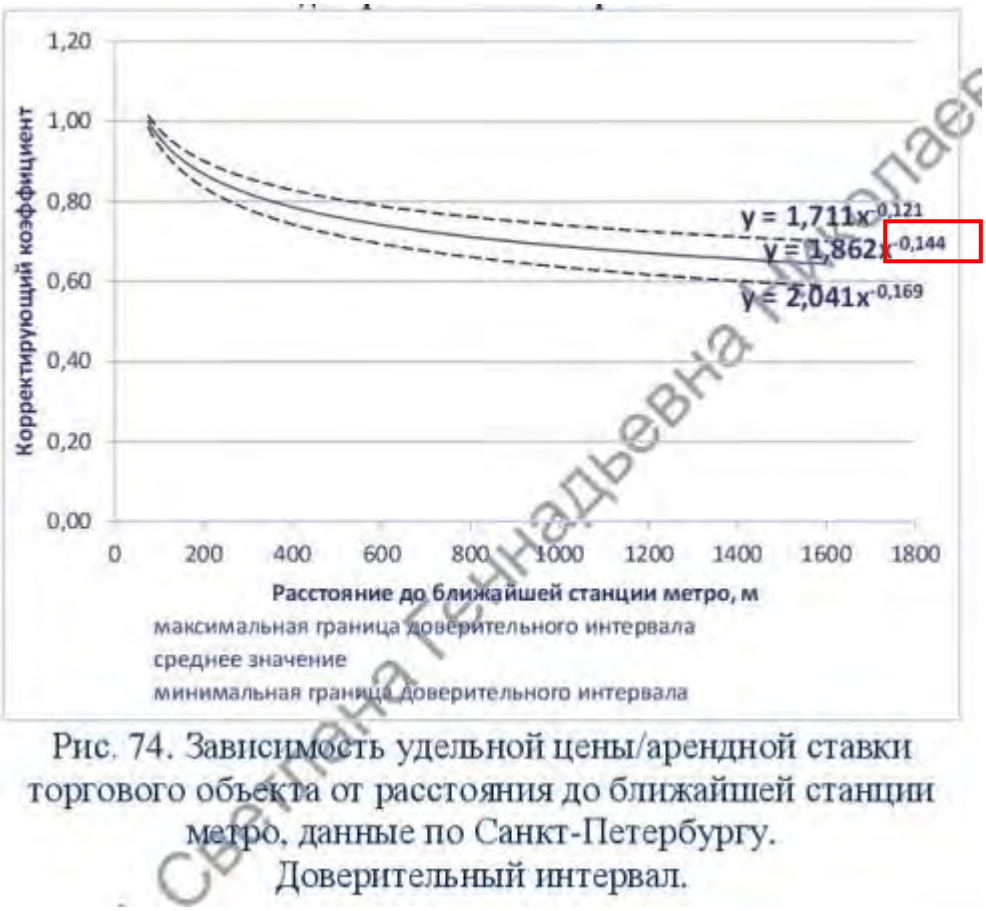


Рисунок 19 – Копия страницы справочника

Данная поправка проведена с использованием коэффициента торможения, который составил (-0,144). Таким образом, формула расчета корректировки на площадь принимает вид:

$$K = ((L_{OO}/L_{OA})^{-0,144} - 1) * 100\%, \text{ где}$$

L_{OO} – расстояние до метро объекта оценки, км;
L_{OA} – расстояние до метро объекта аналога, км.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Корректировка на площадь

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

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

$$C=b * S^{n}$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед./кв.м.,
S – общая площадь объекта, кв.м.,
b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,
n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади.

Корректировка была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А.

Рис. 102. Зависимость удельной арендной ставки торгового объекта от площади, данные по Санкт-Петербургу. Доверительный интервал.

Рисунок 20 – Копия страницы справочника

Построение линии тренда зависимости ставки аренды 1 кв.м. от площади объекта выявило коэффициент торможения *k* = -0,050. В итоге, формула расчета поправки на фактор масштаба принимает вид:

$$k = ((S_o/S_a)^{-0,050}-1) * 100\%$$

S_o Площадь оцениваемого объекта, кв.м
S_a Площадь объекта-аналога, кв.м.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Корректировка на этаж расположения

Первый этаж по определению является наиболее предпочтительным. При прочих равных условиях, помещения, расположенные на первом этаже, сдаются дороже, чем аналогичные помещения, расположенные на более высоких этажах или в цоколе/подвале. Это связано не только с удобством эксплуатации помещения, но также и с удобством входа для потенциальных клиентов и персонала.

Корректировка была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 397.

Таблица 331. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,93	0,83	1,00
Отношение удельной цены объекта, расположенного в цоколе, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,82	0,74	0,90
Отношение удельной цены объекта, расположенного в подвале, к удельной цене такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,77	0,67	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на 2 этаже (и выше), к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,92	0,90	0,94
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в цоколе, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,82	0,74	0,90
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного в подвале, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на 1 этаже	0,77	0,73	0,81

Светлана Геннадьевна Николаев

Рисунок 21 – Копия страницы справочника

Для помещений, расположенных более чем на одном этаже, коэффициент корректировки рассчитывался следующим образом:

$$K_{OO/OA} = (S_0 * k_0 + S_1*k_1 + \ldots + S_n*k_n)/(S_0+S_1+\ldots+S_n), \text{ где:}$$

$S_0, S_1 \ldots S_n$ – площадь объекта, расположенная на соответствующем этаже;

$k_0, k_1 \ldots k_n$ – коэффициент корректировки объекта, присвоенный согласно таблице выше в соответствии с этажом расположения.

В случае отсутствия информации о распределении площади объекта по этажам, коэффициент рассчитывается исходя из предположения о равномерном распределении площади.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$K = (K_{OO}/K_{OA} – 1) * 100\%, \text{ где}$$

K_{OO} – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;

K_{OA} – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше;

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Корректировка на состояние отделки

Состояние внутренней отделки помещения оказывает существенное влияние на стоимостные показатели. Помещения, находящиеся в лучшем техническом состоянии, предлагаются по более высоким ценам, чем аналогичные, но требующие дополнительных затрат, как материальных, так и временных.

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

Корректировка была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 462.

Таблица 417. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,79	0,71	0,88
Отношение удельной цены объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,70	0,62	0,78
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной цене такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,60	0,51	0,69
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с типовым ремонтом (отделка «стандарт») к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,78	0,70	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в т.ч. без отделки), к удельной арендной ставке такого же объекта с комфортным ремонтом (отделка «премиум»)	0,59	0,51	0,68

Рисунок 22 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

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

K_{OO} – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;
K_{OA} – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Витринное остекление

Как правило, объекты, имеющие витринное остекление, превосходят по стоимости торговые объекты без них.

Корректировка была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 508.

Таблица 462. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без витринного остекления к удельной цене такого же объекта с витринным остеклением	0,90	0,86	0,95
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без витринного остекления к удельной арендной ставке такого же объекта с витринным остеклением	0,91	0,86	0,96

Рисунок 23 – Копия страницы справочника

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

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

K_{OO} – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;
K_{OA} – коэффициент корректировки объекта-аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Корректировка на наличие отдельного входа

Как правило, объекты, имеющие отдельный вход, превосходят по стоимости торговые объекты без него.

Корректировка была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2024. Торговая недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А., стр. 413.

Таблица 356. Значения корректирующих коэффициентов, данные по Санкт-Петербургу и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,95	0,90	1,00
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,98	0,93	1,00

Рисунок 24 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

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

K_{OO} – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;
K_{OA} – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Корректировка на наличие коммуникаций

Поскольку объект оценки и аналоги отличаются по оснащенности инженерными системами, по данному показателю вводилась корректировка, согласно данным портала СтатРиелт[18].

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.01.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 17.01.2025 г.)

Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации за истекший квартал:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,55	0,62	**0,60**
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,84	0,95	**0,91**
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,93	0,99	**0,96**
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,99	**0,97**
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	**0,98**

1. Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.
2. Мощность коммуникаций соответствует типичной для зданий общего типичного назначения. Если мощность не типична для данного здания, требуется оценка с учетом фактической мощности и состояния.
3. При наличии нескольких видов коммуникаций итоговая корректировка определяется умножением соответствующих коэффициентов

Рисунок 25 – Копия интернет-страницы

При наличии нескольких видов коммуникаций на общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

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

K_{OO} – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;
K_{OA} – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше.

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

10.7. Коэффициент вариации (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

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

где: σ – среднеквадратическое отклонение,

$\overline{X}$ - среднее значение.

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

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

[18] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3680-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2025-goda

10.8. Итоговый расчет

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

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

Таблица №17

Корректировки по второй группе					
Параметры	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		3 106	2 971	2 220	2 173
Местоположение (адрес)	**Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А, пом. 2-Н**	**Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 96**	**Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 96**	**Санкт-Петербург, Гороховая ул., 52**	**Санкт-Петербург, ул. Ефимова, 5**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расстояние до метро, м	**520**	**550**	**550**	**550**	**350**
Корректировка, %		0,81%	0,81%	0,81%	-5,54%
Расположение относительно красной линии	**1 линия**	**1 линия**	**1 линия**	**1 линия**	**1 линия**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Тип объекта	**Нежилое помещение**	**Нежилое помещение**	**Нежилое помещение**	**Нежилое помещение**	**Нежилое помещение**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	**цоколь**	**1**	**1**	**цоколь**	**цоколь**
Коэффициент	0,82	1,00	1,00	0,82	0,82
Корректировка, %		-18,00%	-18,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв.м.	**39,2**	**34,0**	**42,0**	**173,0**	**53,0**
Корректировка, %		-0,71%	0,35%	7,71%	1,52%
Состояние отделки	**Тр.косм.рем.**	**Стандарт**	**Тр.косм.рем.**	**Тр.косм.рем.**	**Стандарт**
Коэффициент	0,71	0,78	0,71	0,71	0,78
Корректировка, %		-8,97%	0,00%	0,00%	-8,97%
Наличие отдельного входа	**есть**	**есть**	**нет**	**есть**	**нет**
Коэффициент	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98
Корректировка, %		0,00%	2,04%	0,00%	2,04%
Наличие коммуникаций	**электроснабжение, отопление**	**электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление**	**электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление**	**электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление**	**электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление**
Коэффициент	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10
Корректировка, %		-9,09%	-9,09%	-9,09%	-9,09%
Наличие витринного остекления	**нет**	**есть**	**есть**	**есть**	**нет**
Коэффициент	0,91	1,00	1,00	1,00	0,91
Корректировка, %		-9,00%	-9,00%	-9,00%	0,00%
Наличие оборудования	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**	**нет**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Парковка	**Стихийная**	**Стихийная**	**Стихийная**	**Стихийная**	**Стихийная**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Суммарная корректировка		-44,96%	-32,89%	-9,57%	-20,04%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		**1 710**	**1 994**	**2 008**	**1 738**
Коэффициент вариации	*8,6%*	*Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%*			
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля, руб./кв.м		428	499	502	435
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес с НДС, без ЭР, КП	**1 863**				
Ставка аренды, руб. в мес. с НДС, без ЭР, КП	**73 030**				
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без ЭР, КП	**876 355**				
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без ЭР, КП (округл.)	**876 400**				

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 2-Н общей площадью 39,2 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001618:1548, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 04.02.2025 г., округленно составляет:

876 400 руб. в год с НДС, без учета КП и ЭР

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В соответствии с п. 3 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 ФСО V. 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.

При оценке был применен один подход – сравнительный. Данный подход предполагает, что типичный арендатор за представленную к аренде недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно арендовать аналогичный по качеству и пригодности объект-аналог.

В данном отчете при реализации сравнительного подхода оценщик располагал достаточным количеством аналогов для проведения корректных расчетов и получения достоверного результата. Сравнительный подход наиболее точно учитывает влияние рыночной ситуации, сопровождается меньшим количеством допущений, и исходная информация для его применения является более достоверной, чем при применении других подходов к оценке.

Расчет, проведенный в рамках сравнительного подхода обеспечивает достаточно надежный результат при определении итоговой величины рыночной стоимости, таким образом, при согласовании ему присвоен вес, равный 100%.

Согласование результатов подходов представлено в таблице ниже.

Таблица №18

Объект оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная различными подходами, руб. в год. с НДС, без КП, ЭР			Итоговая величина рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды, руб. год с НДС (20%), без КП, ЭР
	Сравнительный	Затратный	Доходный	
Вес	100%	0%	0%	
Право временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 2-Н общей площадью 39,2 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001618:1548, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А	876 400,00	не применялся	не применялся	876 400,00

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 2-Н общей площадью 39,2 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001618:1548, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А, по состоянию на 04.02.2025 г., составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР и КП	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 2-Н общей площадью 39,2 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001618:1548, расположенным по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А	876 400,00	730 333,33

Ограничения и пределы применения полученного результата: настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме с учетом указанных в отчете допущений и ограничений; результаты оценки могут быть использованы исключительно для целей и предполагаемого использования результатов оценки, указанных в задании.

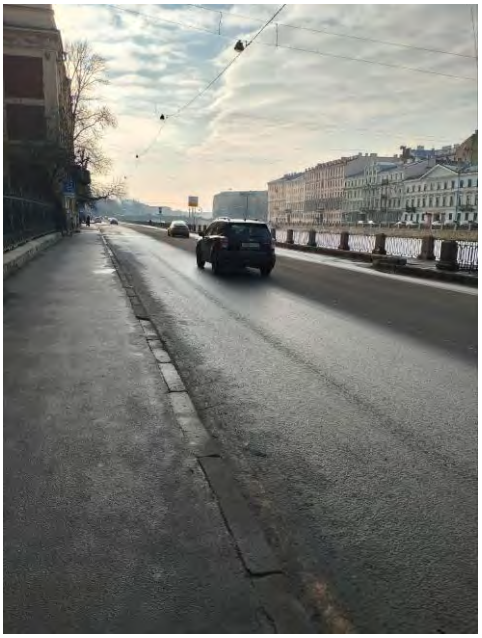
Оценщик ***Данченко А.И.***

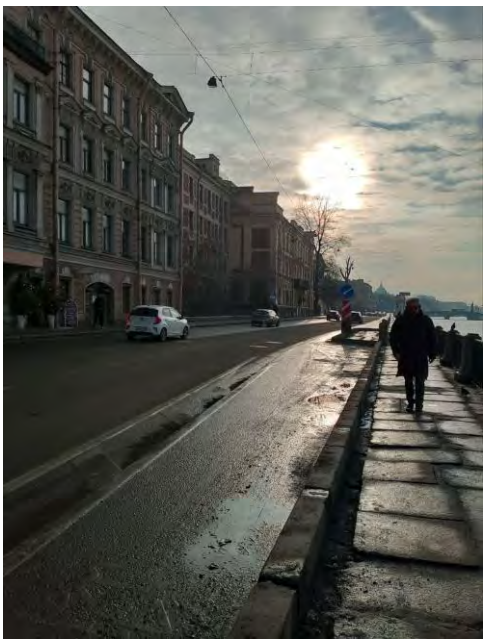
Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» ***Данилов П.В.***

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

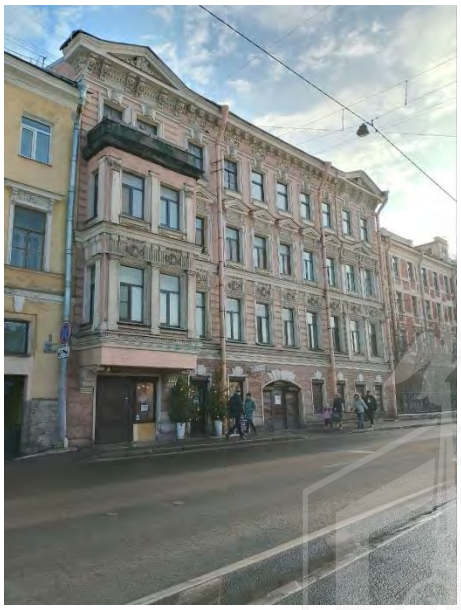
Фотографии объекта оценки

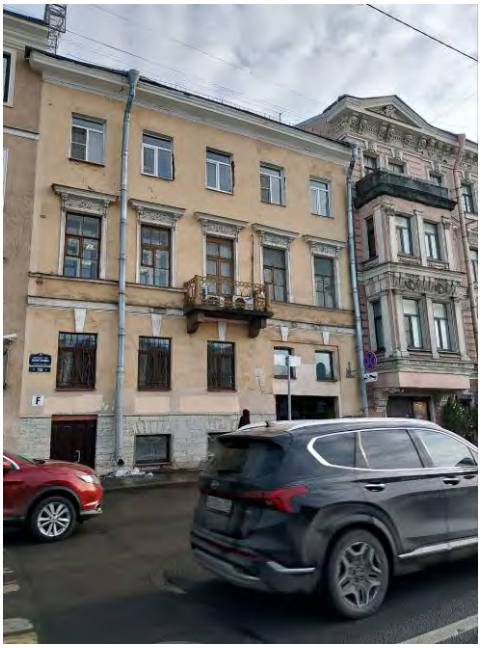
Окружающая застройка



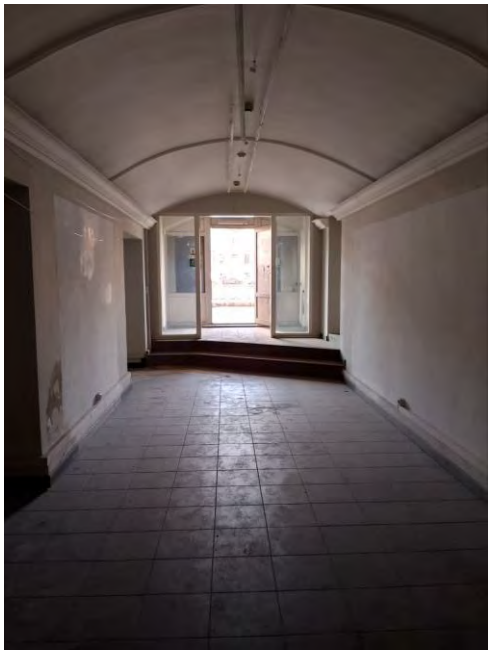


Вид здания – расположения объекта оценки, вход в оцениваемое помещение

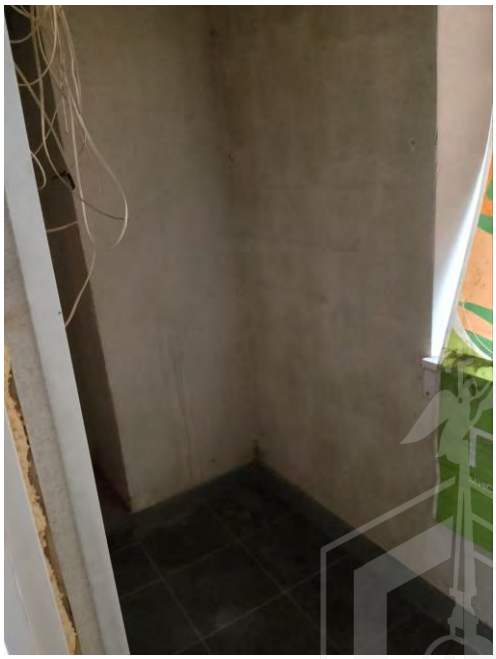


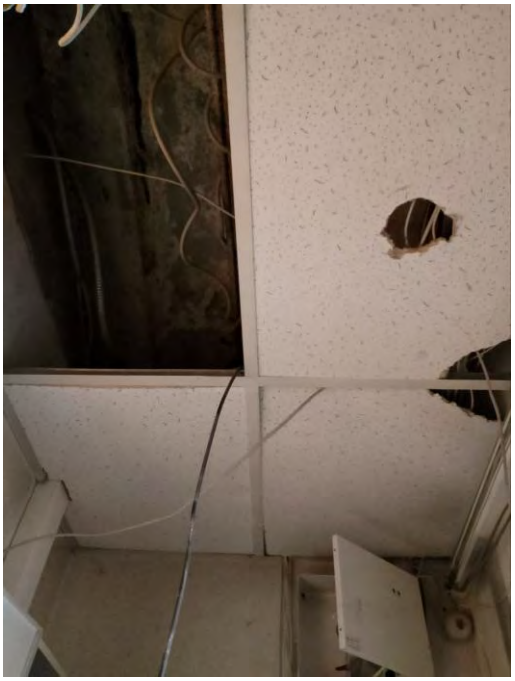


Вид и состояние оцениваемого помещения



SAMSUNG





ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, предоставленные Заказчиком

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 28.01.2025, поступившего на рассмотрение 28.01.2025, 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

28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23902008	
Кадастровый номер:	78:32:0001618:1548
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001618
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:1618:1:1:8
Адрес:	Российская Федерация, город Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения муниципальный округ Семеновский, набережная Реки Фонтанки, дом 102 литера А, помещение 2-Н
Площадь:	39.2
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.:	4221757.86
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001618:1011
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A02BB4597F1E2379BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

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

28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23902008	
Кадастровый номер:	78:32:0001618:1548

Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 12.06.2007
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"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A02BB4597F1E2379BEFB30
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

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

28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23902008	
Кадастровый номер:	78:32:0001618:1548

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 78-01-118/2001-527.1 23.06.2001 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	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A02BB4597F1E2379BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 4

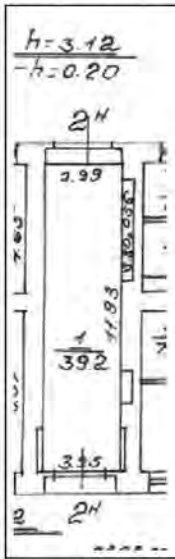
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

28.01.2025г. № КУВИ-001/2025-23902008	
Кадастровый номер: 78:32:0001618:1548	Номер этажа (этажей): цокольный



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009F0BDC181A02BB4597F1E2379BEFB30 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025	инициалы, фамилия

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда

Акт обследования объекта нежилого фонда

г. Санкт-Петербург «23» августа 2024 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 102 лит. А, пом. 2-Н
2. Площадь: 39,2 кв. м.
3. Этаж: цокольный
4. Вход: 1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора
5. Кадастровый номер: 78:32:0001618:1548
6. Состояние: удовлетворительное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 02.07.2024 г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
Визуально выявлены перепланировки:
Отдельный вход со двора переоборудован в оконный проем (фото №3,10).
В ч.п.1 установлены перегородки с дверями, образовано 2 новые ч.п. (фото №4-12).
В стене ч.п.1 образована ниша (фото №9).

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42029992

Лицо, ответственное за обеспечение доступа: и.о. начальника отдела по работе с договорами Лисеева Инна Евгеньевна 409-70-52

Приложение: материалы фотофиксации на 2л.

Инспектор по обследованию ЗУ
отдела проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

_____ Бавин Я.В.
(подпись) (ФИО)

Акт согласован:

Начальник отдела
проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

_____ Яковлев А.Р.
(подпись) (ФИО)

1

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 23.08.2024, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 102 лит. А, пом. 2-Н.

Фото №1

Фото №2

Фото №3

Фото №4 (вход в помещение)

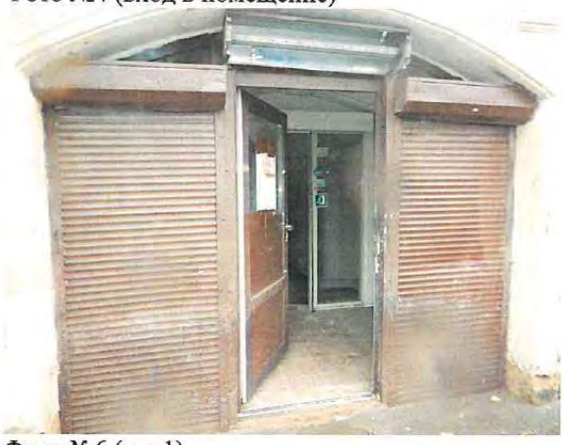


Фото №5 (ч.п.1)

Фото №6 (ч.п.1)

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение
«Имущество Санкт-Петербурга»
Отдел проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 23.08.2024, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 102 лит. А, пом. 2-Н.

Фото №7 (ч.п.1)

Фото №8 (ч.п.1)

Фото №9 (ч.п.1)

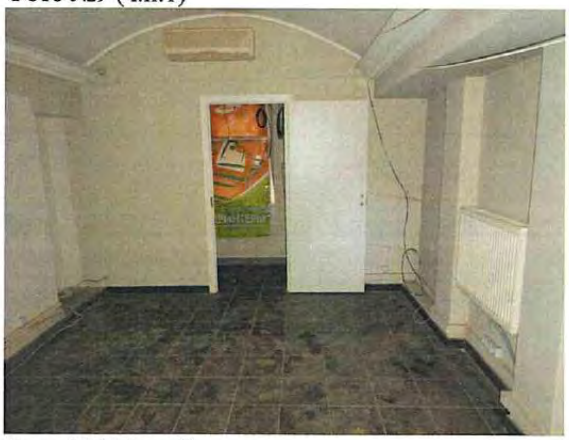


Фото №10 (ч.п.1)

Фото №11 (ч.п.1)

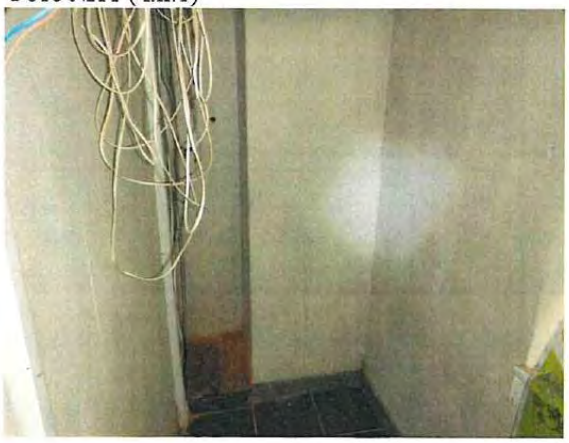


Фото №12 (ч.п.1)

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	набережная реки Фонтанки		
Номер дома	102	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:
- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:
- [ ] здание
- [ ] сооружение
- [√] помещение(я)
- [ ] часть здания
- [ ] часть сооружения
- [ ] часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
2-Н	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)

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:
- [√] Электроснабжение
- [√] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [√] Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:
- [√] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [ ] Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:
- [√] Электроснабжение
- [ ] Водоснабжение
- [√] Отопление
- [ ] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	1
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	1	12
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**39.2**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	39.2	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):	39.2	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:39.2 кв.м

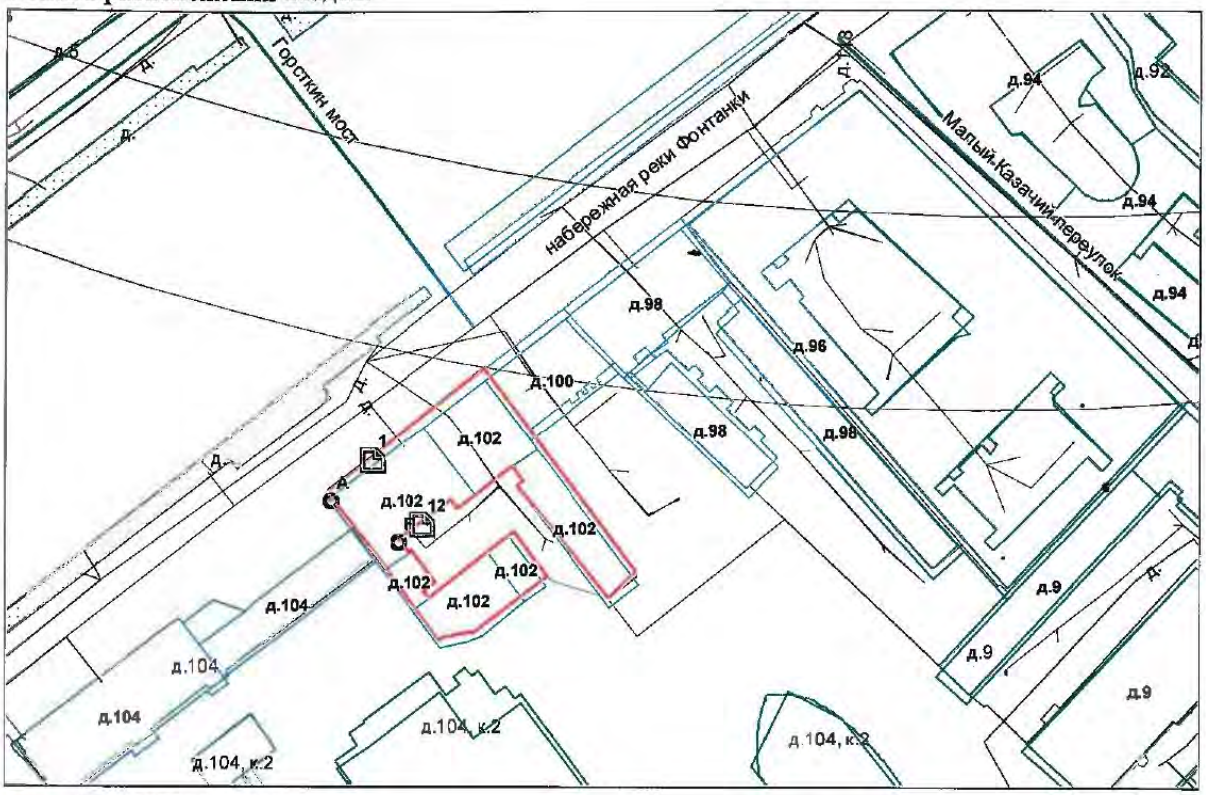
В 2012 году (с учетом последующих корректировок, при наличии) в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/~~неверно~~ (ненужное зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта аренды и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2024-173526317 от 02.07.2024 на основании обращения СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 03.07.2024 №04-10-14786/24-0-0. Элементы благоустройства указаны по архивным данным ГБУ «ГУИОН» по состоянию на 18.10.2000 на основании обращения СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 03.07.2024 №04-10-14786/24-0-0.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости
** не заполняется, если объектом аренды является здание, сооружение
*** не заполняется, если объект аренды соответствует объекту учета

2. Схема расположения входов.



- границы строения

Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	A	1	114187.18	92901.68	
2	F	12	114195.85	92890.49	

Исполнитель: Ахметова Е.Ю.

Начальник ПИБ Центральное департамента кадастровой деятельности: В.Б.Митичева

Дата: 10 июля 2024 года

Район: Адмиралтейский

Всего пронумеровано и
пронумеровано 21 листа(ов)
«10» 02 2024г.
Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности
В.Б. Митичева

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 ЦИОООКН)

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

Заместителю директора СПБ ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№05-15-3511/25-0-0 от 04.02.2025

№ 01-43-27332/24-0-0 от 07.11.2024
На № 04-07-25579/24-0-0 от 07.11.2024

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 102, литера А, помещение 2-Н** 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".

Исполняющий обязанности начальника отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00CE4B0A99662CBC603138A5B83A722FDA
Владелец **Сырцова Елена Петровна**
Действителен с 18.12.2023 по 12.03.2025

Е.П. Сырцова

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46

11. 06. 2024

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

07.06.2024 № ИП-130-1362

На № 04-21-11380/24-0-0 от 20.05.2024

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу 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, наб. реки Фонтанки, д. 102, лит. А, пом. 2-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Заместитель начальника Главного управления
(по антитеррористической деятельности
и оперативному планированию) С.В. Завирский

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

73C5780761 8E2064797AC2C661922CEF
Владелец: Завирский Станислав Владимирович
Действителен с 08.05.2024 по 01.08.2025

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-30662/24-0-0
от 13.06.2024

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

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»
(АО «ТЕПЛОСЕТЬ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»)

юрид. адрес: ул. Бассейная, д. 73, корп. 2, Лит. А, Санкт-Петербург, 196211
факт. адрес: ул. Черняховского, д. 36, Санкт-Петербург, 191119
тел.: (812) 688-49-45, факс: (812) 688-49-47
e-mail: teploset@teplosetspb.ru
ИНН 7810577007, КПП 781001001, р/с 40702810409000000235
в АО « АБ «РОССИЯ», г. Санкт-Петербург
к/с 30101810800000000861, БИК 044030861
ОКПО 64261198, ОГРН 1107847010941, ОКТМО 40374000

04.10.2024 № Исх-53/10119

на _____ от _____

на № 01-20-19095/24-0-1 от «18» сентября 2024

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

Заместителю председателя Комитета
по энергетике и инженерному обеспечению
Правительства Санкт-Петербурга

Мельниковой С.А.

Уважаемая Ольга Сергеевна!

В ответ на Ваш запрос по вопросу предоставления информации о наличии действующего/недействующего инженерного оборудования (в том числе скрытого), обеспечивающего Объекты и/или другие здания, строения, сооружения, сообщаю, что по адресам:

- Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 102, лит. А – помещение 2-Н;
- Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 211-213, лит. А – помещение 9-Н

отсутствует инженерное оборудование, находящееся на балансе АО «Теплосеть Санкт-Петербурга».

Дополнительно сообщаю, что в данных помещениях могут быть проложены вторичные тепловые сети, находящиеся не на балансе АО «Теплосеть Санкт-Петербурга», в связи с чем информацию по вопросу наложения обременений при приватизации (продаже) объектов недвижимости (зданий) по указанным выше адресам необходимо уточнять в организациях, обслуживающих данные здания.

Заместитель главного инженера по эксплуатации Д.Н. Дегтярев

Гук Н. А.
Тел. +7 (812) 6884965

Проект№ 15026/53

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: AD5A407C12DCE6AD508D1E7922FE515E654F6C5F
Владелец: Дегтярев Дмитрий Николаевич
Действителен с 29.07.2024 по 29.07.2025

АДМИНИСТРАЦИЯ
АДМИРАЛТЕЙСКОГО РАЙОНА

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ «ЖИЛИЩНОЕ АГЕНТСТВО АДМИРАЛТЕЙСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»

наб.кан.Грибоедова, 83, Санкт-Петербург, 190000
Тел.: (812) 409-70-70, Факс (812) 409-70-71
E-mail: info@guzhaadm.gov.spb.ru

Заместителю директора СПБ ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С

02.11.2024 № 01-07-313/24-0-1
На № 04-10-22546/24 от 07.10.2024

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга» (далее – Адмиралтейское РЖА) на Ваш запрос сообщает следующее.

Многоквартирный дом по адресу: набережная реки Фонтанки, д. 102, лит. А (далее – многоквартирный дом) находится в управлении и на обслуживании управляющей организации ООО «Жилкомсервис Адмиралтейского района».

Также сообщаем, что информация о наличии в помещении 2-Н, расположенном по вышеуказанному адресу, сетей теплоснабжения (в том числе скрытых) и имеющихся ограничениях (и характере таких ограничений) по использованию помещения (его частей) в Адмиралтейском РЖА отсутствует.

Временно исполняющий обязанности директора **Е.В.Менделеева**

Анисимова Л.А.
409-71-32

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
АДМИНИСТРАЦИЯ АДМИРАЛТЕЙСКОГО РАЙОНА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Измайловский пр., д.10, Санкт-Петербург, 190005
Тел.(812) 316-2522 Факс (812) 712-6468
E-mail: tuadm@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

№ 01-30-559/24
На № 04-07-11312/24 от 20.05.2024

Заместителю директора
Санкт-Петербургского государственного
казённого учреждения «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

Адм-я Адмиралтейского р-на
№ 01-30-559/24-0-1
от 04.06.2024

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Администрация Адмиралтейского района Санкт-Петербурга на Ваше обращение сообщает следующее.

Доступ в нежилое помещение 2-Н, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 102, литера А, сотрудникам Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга», СПб ГБУ «ГУИОН» и ПАО «Россети Ленэнерго» обеспечит сотрудник Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга» Кириллова София Юрьевна, тел. 409-70-51, 409-70-52.

Заместитель главы администрации **Е.О.Чурганов**

Бернарделли С.Е.
409-70-51
409-70-52

ПАО "Ленэнерго"
№ 183477
Ушева Е.В

РОССЕТИ

ЛЕНЭНЕРГО
основано в 1886 году

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»

площадь Конституции, д. 1, Санкт-Петербург, 196247
тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71

АКТ
об осуществлении технологического присоединения

№ 15-40151 от "20" 06. 2016 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,
(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Начальника департамента технологического присоединения по СПб
Леонида Вадимовича Тараракcина,
(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

доверенности 399-15 от 07.10.2015г.,
(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет по управлению городским имуществом
(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

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

Характеристики выполненного присоединения:
максимальная мощность: **3,0 (три) кВт,** с учетом опосредованно присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов;
Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ объекта в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями.**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение	Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д.102, лит.А, пом.2Н

ПАО "Ленэнерго"
№ 183477

Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 к/к 596 (через распределительную сеть дома)	ТЭЦ-3 (ТП 840, ф.3-14)	Контактные соединения коммутационных аппаратов 0,38 кВ в кабельном киоске № 596 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома № 102 лит. А по наб. реки Фонтанки (через распределительную сеть дома)	0,38/0,22	3,0	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

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

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

Подписи сторон:

Сетевая организация:
ПАО «Ленэнерго»

Начальник департамента технологического присоединения по СПб

/Тараракcин Л.В./_____

Заявитель:
КИО СПб

Председатель
НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ АНАЛИЗА СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

/Лудинова Ю.В. /_____

АН Луняк
Дов. 21.04.2016 № 08831-42

Ваганова О.А.
Тел.494-33-61
№ 15-40151-ЦР

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, использованная в расчетах

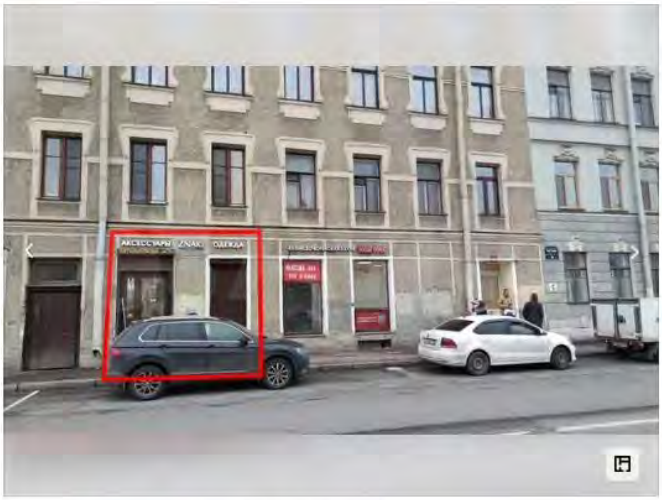
Аналог 1

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_34_m_4611112390?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1Q0JONzI4dThuUHBKNnFiIjt9uTzr3D8AAAA

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_34_m_4611112390?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_Y

Торговая площадь, 34 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



110 000 ₽ в месяц

История цены

3 235 ₽ в месяц за м², залог 110 000 ₽, без комиссии

8 932 240-11-10

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Цель-недвижимость
Компания
На Авито с июля 2015
Реквизиты проверены
Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 34 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3 м

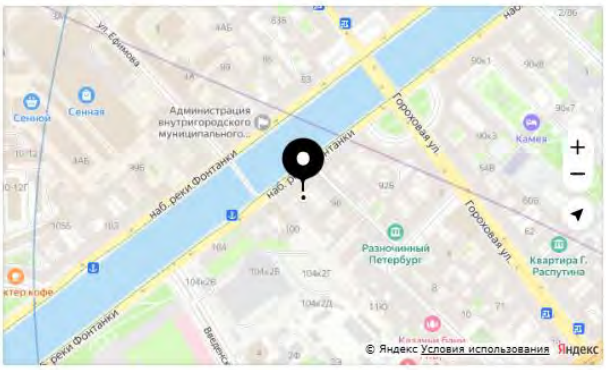
Отделка: офисная
Мощность электросети: 15 кВт
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 96

- Сенная площадь 6–10 мин.
- Спасская 6–10 мин.
- Пушкинская 6–10 мин.

Скрыть карту



110 000 ₽ в месяц

История цены

3 235 ₽ в месяц за м², залог 110 000 ₽, без комиссии

8 932 240-11-10

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте?

Описание

Сдам коммерческое помещение на Набережной Фонтанки

Без комиссии!

Огромный поток людей, как местных жителей, так и туристов. 4 станции метро в пешей доступности. Много точек притяжения!

Большой автомобильный трафик и трафик целевых клиентов.

Помещение 34 метра с отдельным входом большим витринным окном и санузлом.

Соседи ПВЗ Вайлдберриз

Высокие потолки 3 метра .

Большая мощность.

Есть санузел

Звоните и забирайте отличное помещение для вашего бизнеса!

Еще больше помещений в нашем профиле на Авито. Смотрите и выбирайте.

Теги для поиска: аренда помещения, аренда кабинета, снять помещение в арену,

Когда можно посмотреть?

Цель-недвижимость
Компания
На Авито с июля 2015

Реквизиты проверены

Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 4611112390 · сегодня в 09:25 · 127 просмотров (+16 сегодня)

Пожаловаться

110 000 ₽ в месяц

История цены

3 235 ₽ в месяц за м², залог 110 000 ₽, без комиссии

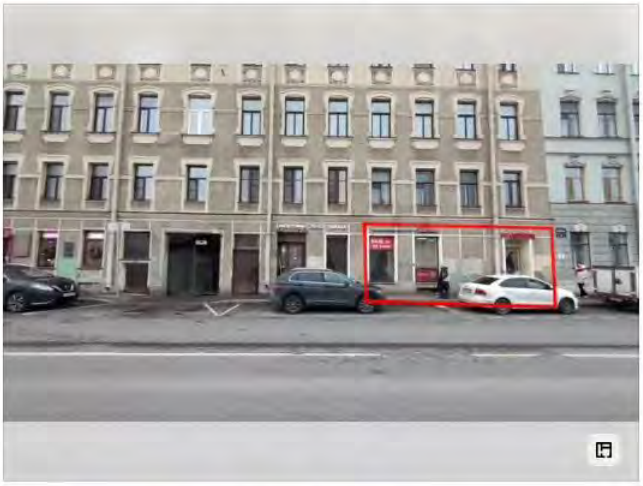
Аналог 2

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_42_m_4611163543?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1Q0JONzI4dThuUHBKNnFiIjt9uTzr3D8AAAA

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_42_m_4611163543?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YTo

Торговая площадь, 42 м²

♡ Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

130 000 ₽ в месяц
История цены
3 095 ₽ в месяц за м², залог 130 000 ₽, без комиссии

8 958 787-19-69

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя
Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Цель-недвижимость
Компания
На Авито с июля 2015
Реквизиты проверены
Документы проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Дмитрий

О помещении

Вход: с улицы	Отделка: офисная
Отдельный вход: есть	Мощность электросети: 30 кВт
Общая площадь: 42 м²	Отопление: центральное
Этаж: 1	Тип аренды: прямая
Высота потолков: 3 м	Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 96
• Сенная площадь 6–10 мин. • Спасская 6–10 мин.
• Пушкинская 6–10 мин. Скрыть карту

130 000 ₽ в месяц
История цены
3 095 ₽ в месяц за м², залог 130 000 ₽, без комиссии

8 958 787-19-69

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя
Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте?

Описание

Сдам коммерческое помещение на Набережной Фонтанки

Без комиссии!

Огромный поток людей, как местных жителей, так и туристов. 4 станции метро в пешей доступности. Много точек притяжения!

Большой автомобильный трафик и трафик целевых клиентов.

Сдам площадь 42 кв метра. Отдельный вход, 2 витринных окна.

Соседи ПВЗ Вайлдберриз

Высокие потолки 3 метра .

Большая мощность.

Звоните и забирайте отличное помещение для вашего бизнеса!

Еще больше помещений в нашем профиле на Авито. Смотрите и выбирайте.

Теги для поиска: аренда помещения, аренда кабинета, снять помещение в арену, снять кабинет, помещение с ремонтом, снять на длительный срок, коммерческая недвижимость аренда, коммерческая недвижимость снять, пункт выдачи, ПВЗ, кофейня, продукты, кофе с собой.

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

Удалённость от дороги: первая линия

№ 4611163543 · 3 марта в 11:04 · 133 просмотра (+5 сегодня)

Пожаловаться

Когда можно посмотреть?

Цель-недвижимость
Компания
На Авито с июля 2015

Реквизиты проверены

Документы проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дмитрий

Аналог 3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_kafe_svobodnogo_naznacheniya_173_m2_4421580229?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJQejFQbzk0VThrbnBwYTRIIjt9f531cD8AAAA

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_kafe_svobodnogo_naznacheniya_173_m2_4421580229?context=

Общепит, кафе, свободного назначения, 173 м2

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

400 000 ₽ в месяц

История цены

2 312 ₽ в месяц за м², залог 400 000 ₽, комиссия 200 000 ₽

8 988 195-41-78

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

RBM Group
Компания
На Авито с мая 2013
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга

О помещении

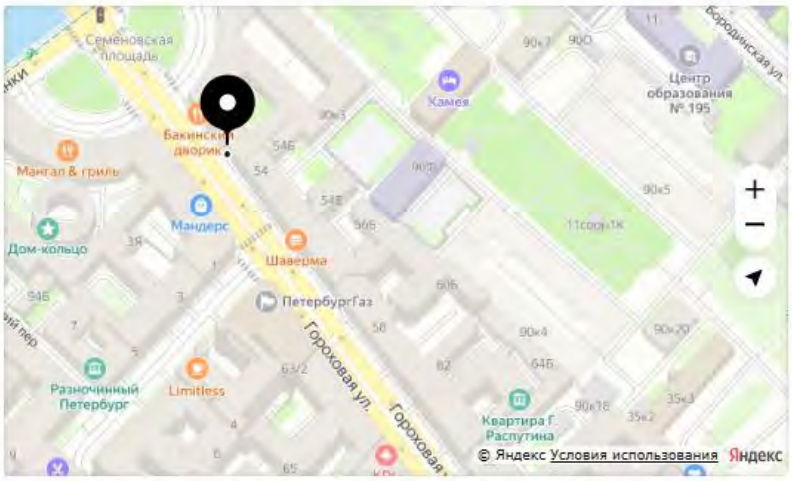
Вход: с улицы
Общая площадь: 173 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

Расположение

Санкт-Петербург, Гороховая ул., 52

- Звенигородская 6–10 мин.
- Пушкинская 6–10 мин.
- Сенная площадь 6–10 мин.

Скрыть карту



400 000 ₽ в месяц

История цены

2 312 ₽ в месяц за м², залог 400 000 ₽, комиссия 200 000 ₽

8 988 195-41-78

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте?

Описание

№ 18396 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру,

Аренда помещения площадью 173 м2, расположенного на первом этаже на ул. Гороховая! Возможно арендовать часть помещения!

✔ Одна из самых востребованных барно-ресторанных локаций в городе!
✔ Два входа с фасада и два входа со двора!
✔ По фасаду 8 больших окон!
✔ Имеется вытяжка свеча!
✔ Электрическая мощность 35 кВт, возможно увеличение!
✔ Высокий пешеходный и автомобильный трафик!
✔ Каникулы по согласованию!

Цена аренды: 400 000 руб\мес
Комиссия агентства 200 000 руб.

❤ Добавьте это объявление в избранное, чтобы оно не потерялось!
☎ Напишите или позвоните нам и мы ответим на все интересующие вас вопросы!
⭐ RBM Group работает на рынке более 15 лет. В нашей базе более 10 000 объектов, ознакомиться с частью которых вы можете у нас в профиле

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 4421580229 · 10 февраля в 16:47 · 546 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Когда можно посмотреть?

RBM Group
Компания
На Авито с мая 2013

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга

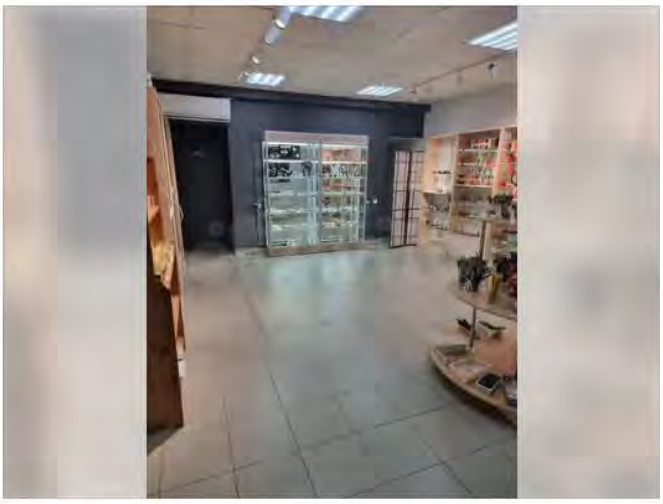
Аналог 4

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_plos-chad_53_m_4731407696?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijti-OjA7fQseF2QfAAAA

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_53_m_4731407696?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_Y

Торговая площадь, 53 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



120 000 ₽ в месяц

История цены

2 264 ₽ в месяц за м², залог 60 000 ₽, без комиссии

8 962 703-30-94

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Арина
Компания
На Авито с января 2019
Реквизиты проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

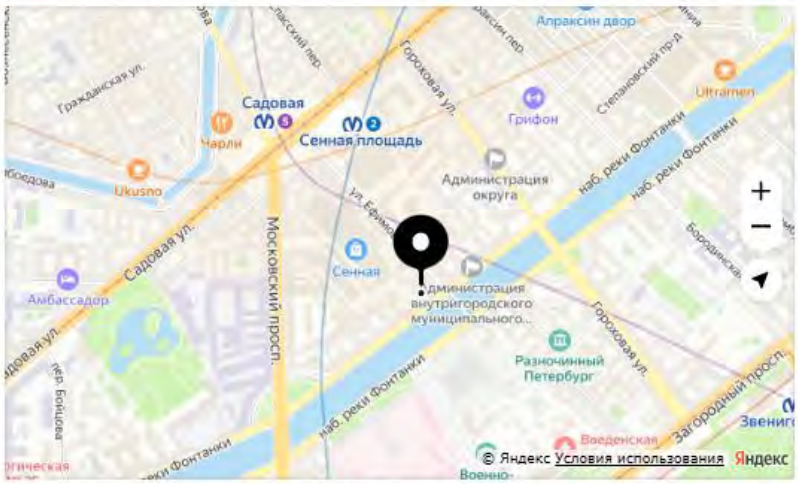
Вход: с улицы
Общая площадь: 53 м²
Аренда части: возможна
Этаж: 1
Высота потолков: 2.8 м
Отделка: офисная
Тип аренды: субаренда
Минимальный срок аренды: 12 мес.

Расположение

Санкт-Петербург, ул. Ефимова, 5

- Садовая до 5 мин.
- Спасская до 5 мин.
- Сенная площадь до 5 мин.

Скрыть карту



120 000 ₽ в месяц

История цены

2 264 ₽ в месяц за м², залог 60 000 ₽, без комиссии

8 962 703-30-94

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте?

Описание

Сдается торговая площадь 53м, из них торговый зал 33м и кабинет 17м .
Помещение с охраной, ремонтом, в проходном месте.
Посмотреть помещение можно в любое время с 11 до 21ч

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 4731407696 · 23 февраля в 19:56 · 298 просмотров (+2 сегодня)

Пожаловаться

Когда можно посмотреть?

Арина
Компания
На Авито с января 2019
Реквизиты проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Страховка исполнителя

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва, Россия «12» августа 2024 г..

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0780R/776/55019/24

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № **0780R/776/55019/24** (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ»
Россия, 105005, Москва, Аптекарский пер., д.4, стр.1
ИНН: 7736577287 КПП: 770101001

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:**

С 00:00 часов «21» августа 2024 г. по 24:00 часов «20» августа 2025 г. (Период страхования).

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

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

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 являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых 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 заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно 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»

_____ /Лазовский А.С./
М.П.
Руководитель дирекции Московского регионального центра
Корпоративного блока Управления коммерческого страхования
Дирекции комплексного страхования
Доверенность № 4489/23N от «01» октября 2023 г.