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 23.09.2022 № 05-25-34839/22-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Десантников ул., д. 15, стр. 1, пом. 12-Н

Район Санкт-Петербурга: Красносельский
Кадастровый номер: 78:40:0830701:3312
Общая площадь помещения: 1211,0 кв.м.
Входы: 3 общих с улицы, 2 общих со двора.
Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление.
Целевое назначение: нежилое (паркинг)

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 2 616 000,00 (два миллиона шестьсот шестнадцать тысяч рублей) (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: отсутствует

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

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

Обязанность арендатора по присоединению Объекта к электросетям.

Заместитель
председателя Комитета М.А. Мельникова

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Красносельский	Улица	улица Десантников		
Номер дома	15	Корпус		Строение	1

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 **:**
12-Н	12-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
- [√] Отопление
- [ ] Водоснабжение
- [ ] Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:		
С улицы общих:	3	1,4,5
Со двора отдельных:		
Со двора общих:	2	2,3
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	1211.0	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	1211.0	12-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):	1211.0	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:1211.0 кв.м

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта указаны согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2022-36103404 от 16.03.2022

Элементы благоустройства и тип входа в объект аренды указаны по состоянию на 02.07.2022.

* 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	107331.04	85267.86	
2	B	2	107321.85	85277.26	
3	B	3	107325.42	85285.16	
4	C	4	107358.10	85308.43	
5	C	5	107359.31	85311.12	

Исполнитель: Пятакова Ю.В.

Начальник ПИБ Южное департамента кадастровой деятельности: М.Д.Ботева

Дата: 02 июня 2022 года

Начальник ПИБ Южное департамента кадастровой деятельности Н.М. Соловьева

Район: Красносельский

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.05.2022, поступившего на рассмотрение 26.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

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

26.05.2022г. № КУВИ-001/2022-80604201	
Кадастровый номер:	78:40:0830701:3312

Номер кадастрового квартала:	78:40:0830701
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-Приморский, улица Десантников, дом 15, строение 1, помещение 12-Н
Площадь, м2:	1211
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	18575533.12
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0830701:3036
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
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"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Попова Полина Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

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

26.05.2022г. № КУВИ-001/2022-80604201	
Кадастровый номер:	78:40:0830701:3312

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:40:0830701:3312-78/011/2021-1 09.12.2021 13:59:31
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

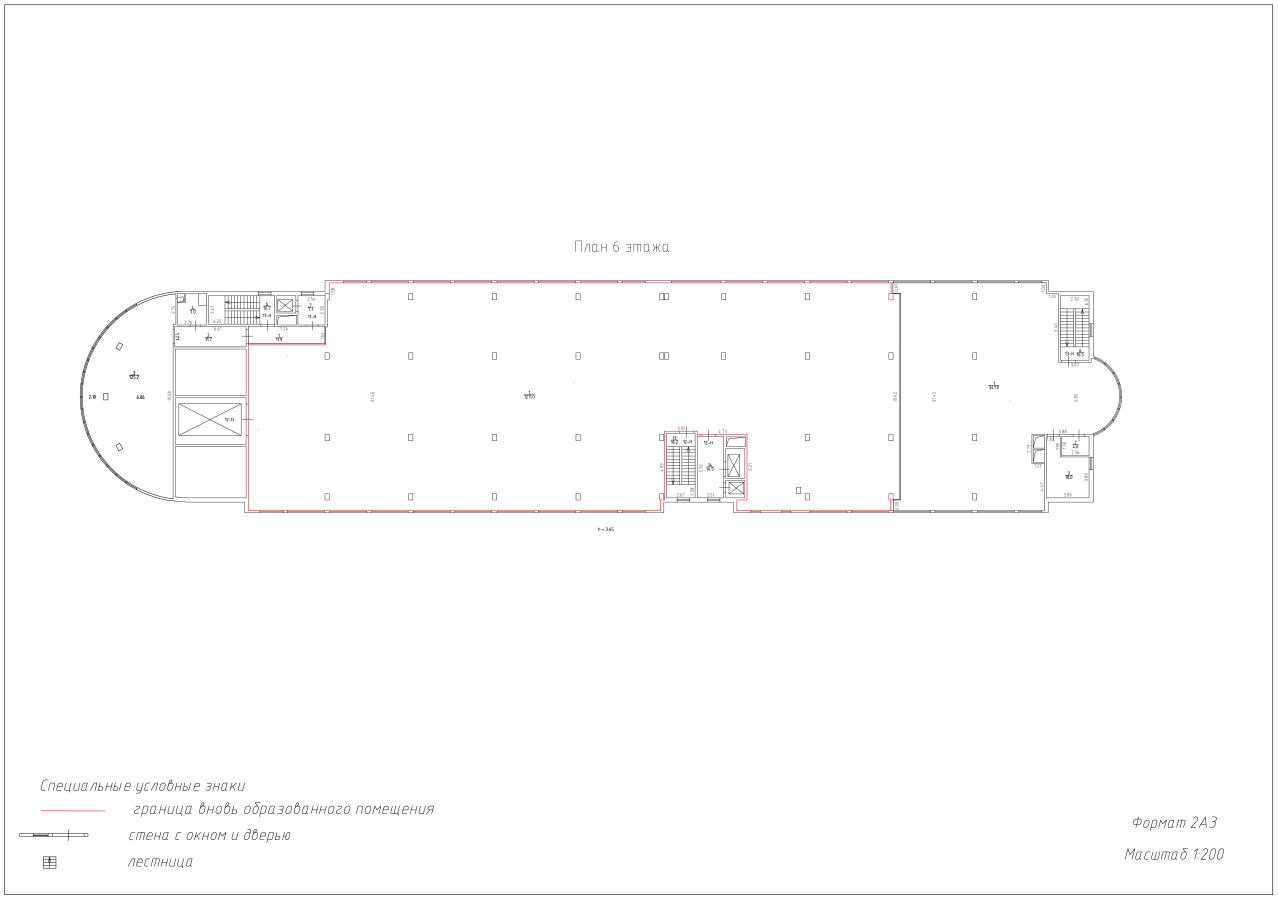
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

26.05.2022г. № КУВИ-001/2022-80604201	
Кадастровый номер: 78:40:0830701:3312	Номер этажа (этажей): 6



Масштаб 1:200

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

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.

№07-1293/22-0-1 от 22.03.2022

№ 07-1293/22-0-0 от 22.03.2022
На № 04-07-4868/22-0-0 от 22.03.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **198330, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-Приморский, улица Десантников, дом 15, строение 1** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 02ADF7E900D3ADFBBB4A745E5E75E04003
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 01.11.2021 по 01.11.2022

Е.В. Коробкова

Долгушина М.И.
(812)417-43-46

12. 04. 2022

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

11.04.2022 № ИВ-130-3954

На № 04-21-4784/22-0-0 от 21.03.2022
№ 04-21-4961/22-0-0 от 23.03.2022
№ 04-21-4963/22-0-0 от 23.03.2022
№ 04-21-4964/22-0-0 от 23.03.2022
№ 04-21-5159/22-0-0 от 25.03.2022
О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по учетным данным Главного управления, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, д. 7, лит. А, пом. 15-Н;
Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, строение 1, пом. 12-Н (6 этаж);
Санкт-Петербург, пр. Науки, д. 23, к. 2, строение 1, пом. 14-Н (2 этаж);
Санкт-Петербург, Московский пр., д. 130, лит. А, пом. 17-Н (1 этаж)

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Для получения заключения о наличии/отсутствии объектов гражданской обороны по адресу: Санкт-Петербург, Петровская наб., д. 2, к. 2, лит. Б, пом. 7-Н необходимо представить в адрес Главного управления ситуационный план объекта недвижимости и план вторичного объекта с обозначением границ помещения.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения) Е.В. Цыганов

Красавцев Роман Александрович
(812) 247-09-95

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-17074/22-0-0
от 12.04.2022

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

14 апреля 2022 года

Обследование начато в «12» час. «30» мин.
Обследование окончено в «12» час. «40» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 13 апреля 2022 года № 3417-ПО сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Романовой Э.В ;

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Бабаенко С.В.

в присутствии:

проведено обследование помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Десантников, дом 15, строение 1, литера А, помещение 12-Н (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:40:0830701:3312.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0460К0047Н0001.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 1211 кв.м. Этаж: шестой. Вход: информация в БД ИТС «Аренда» отсутствует. Элементы благоустройства: информация в БД ИТС «Аренда» отсутствует.

Статус объекта культурного наследия: сведения отсутствуют.

Основание пользования (при наличии): сведения отсутствуют.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Canon Ixus 180(№ 3400522)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: план Объекта, приложенный к письму СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 22.03.2022 № 04-07-4869/22-0-0

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

[V] Обеспечен

[ ] Не обеспечен

Объект:

[ ] Используется

[V] Не используется

Состояние Объекта*:

[ ] Евростандарт

[V] Удовлетворительное

[ ] Отличное

[ ] Неудовлетворительное

[ ] Нормальное

					E	

Вид использования Объекта: не используется.
Пользователь: не выявлен.
Перепланировка/переустройство: не выявлены.
Иные лица, использующие Объект: не выявлены.
Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

[V] электроснабжения

(указывается основание подключения (при наличии))**

[ ] водоснабжения/водоотведения

(указывается основание подключения (при наличии))**

[ ] газоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

[V] теплоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

[ ] применяется

[ ] не применяется

Дополнительная информация: на момент обследования хозяйственная деятельность на Объекте не осуществлялась.

Выявленные нарушения: не выявлены.

Приложение:

V	Фототаблица		Копии документов технического учета

Иное:

Ведущий специалист		/ Романова Э.В. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)
Главный специалист		/ Бабаенко С.В. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена***

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

*В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург»
**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта
***Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя

Приложение к акту обследования от 14 апреля 2022 года в соответствии с приказом 3417-ПО от 13 апреля 2022 года Адрес: Санкт-Петербург, улица Десантников, дом 15, строение 1, литера А, помещение 12-Н

ФОТОТАБЛИЦА

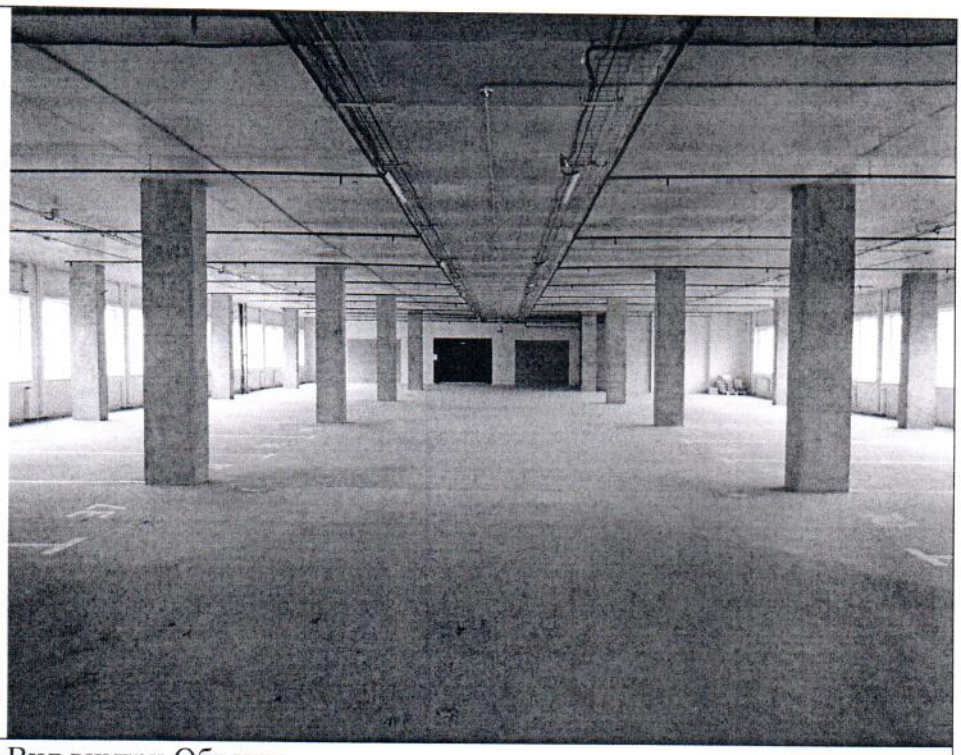
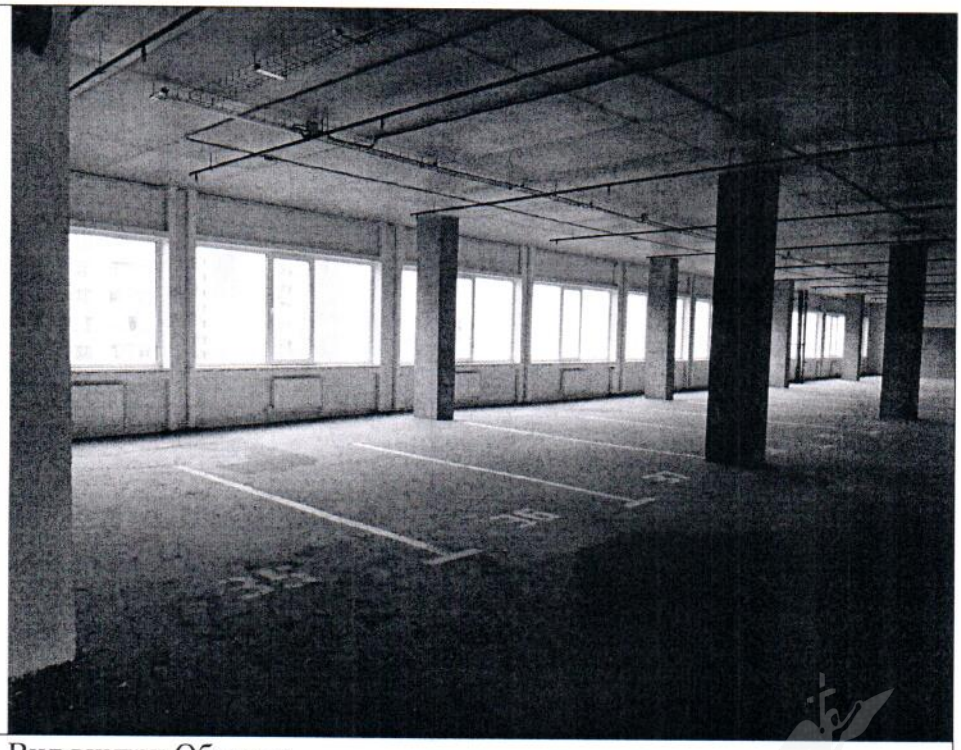
Фото 1	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 2	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Бабаенко С.В. /

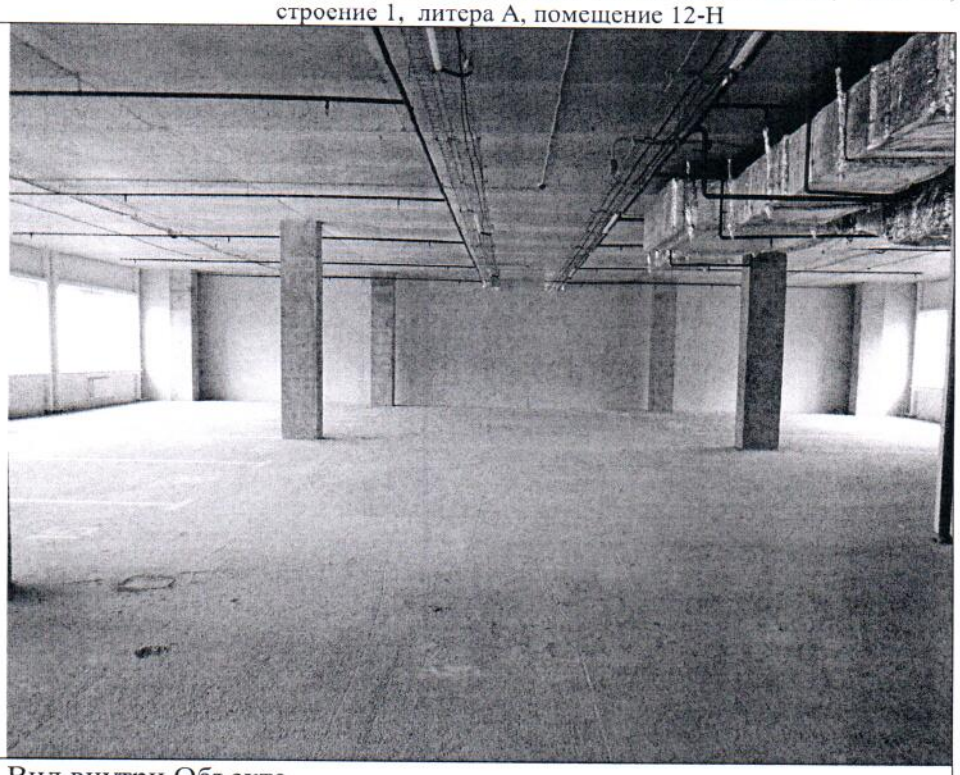
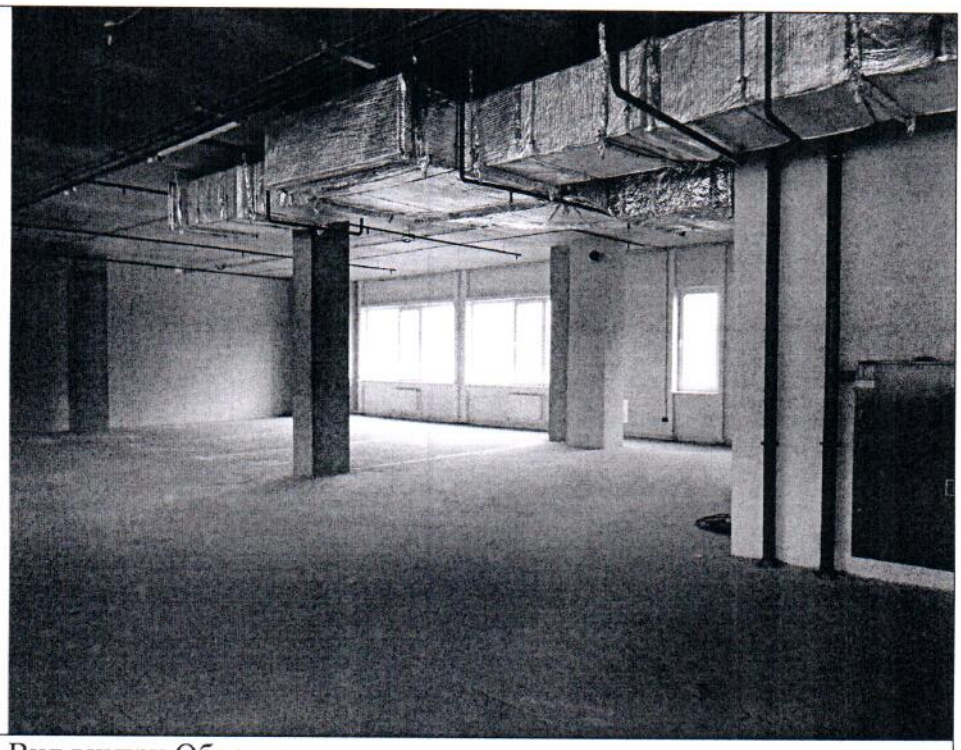
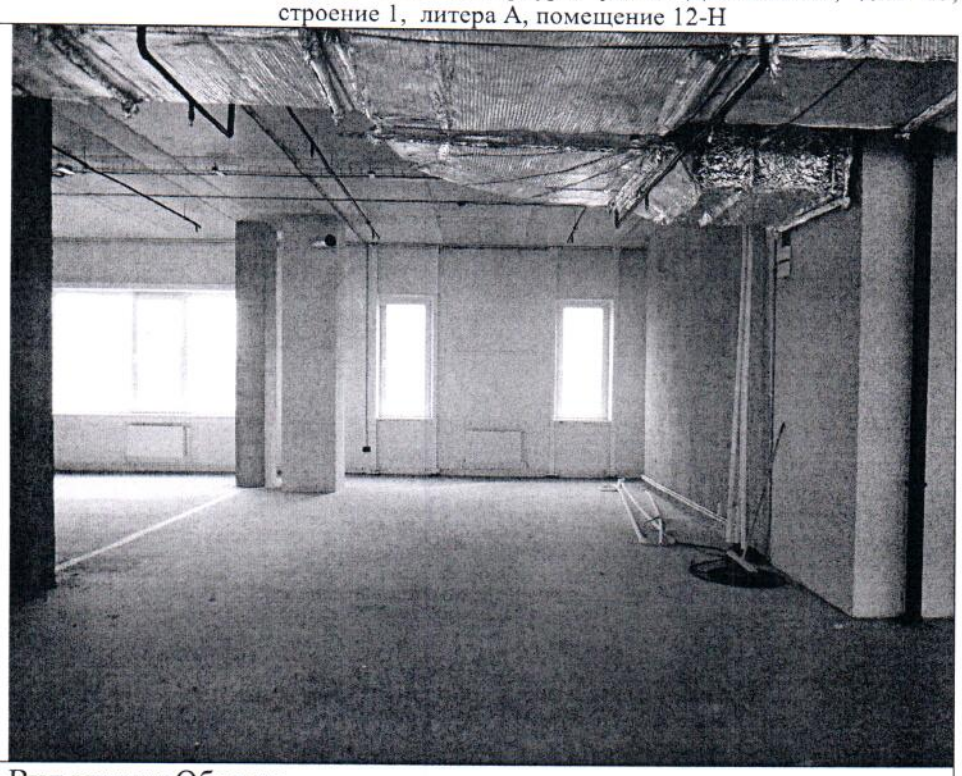
Фото 3	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 4	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Приложение к акту обследования от 14 апреля 2022 года в соответствии с приказом 3417-ПО от 13 апреля 2022 года Адрес: Санкт-Петербург, улица Десантников, дом 15, строение 1, литера А, помещение 12-Н

ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 2	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Фото 3	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 4	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Бабаенко С.В. /

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

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

09.06.2022 № ЭСКЛ/16-01/7800

На № 04-15-10102/22-0-0 от 31.05.2022

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

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

PopovaP@commim.spb.ru

Уважаемая Ольга Сергеевна!

В ответ на Ваше обращение от 31.05.2022 вх. № ЛЭ/01-02/13366 ПАО «Россети Ленэнерго» зарегистрирована заявка от 03.06.2022 № 22-047875 о восстановлении документов о технологическом присоединении в отношении энергопринимающих устройств (далее – ЭПУ) объекта «нежилое помещение», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-Приморский, ул. Десантников, дом 15, строение 1, помещение 12Н, кад. номер 78:40:0830701:3312 (далее – Объект).

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

В данном случае технологическое присоединение ЭПУ Объекта осуществлено через электрические сети здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-Приморский, ул. Десантников, дом 15, строение 1.

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

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

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

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

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности А.П. Омельченко

Исп. Викторова Е. С.
Тел. 8-800-220-0-220
Вх. № 22-047875
Вх. № ЛЭ/01-02/13366

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

Документ подписан электронной подписью
Омельченко Анастасия Павловна
Сертификат: 036CEA8100AAADFEA64906E47E79B5FCF7
Дата подписания: 09.06.2022
Действителен: с 21.09.2021 по 21.12.2022

ОТЧЕТ №DK/100-008/О-22/19

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое помещение 12-Н площадью 1211,0 кв.м, кадастровый номер 78:40:0830701:3312, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1

ЗАКАЗЧИК:	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**21.06.2022**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**29.07.2022**

Москва, 2022

29.07.2022

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

Сопроводительное письмо

В соответствии с Государственным контрактом №22000006 от 18.02.2022 оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое помещение 12-Н площадью 1211,0 кв.м, кадастровый номер 78:40:0830701:3312, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1.

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

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

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

Объект оценки	***Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР[1] и КП[2] (округленно)***	***Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР[3] и КП[4]***
Нежилое помещение 12-Н площадью 1211,0 кв.м, кадастровый номер 78:40:0830701:3312, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1	*3 139 200,00*	*2 616 000,00*

Оценка была проведена по состоянию на 21.06.2022.

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

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

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

[1] Эксплуатационные расходы
[2] Коммунальные платежи
[3] Эксплуатационные расходы
[4] Коммунальные платежи

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5

2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 6

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА 6
   3.1. Основные допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки 6
   3.2. Особые допущения и ограничительные условия, пределы применения полученного результата 7

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 8
   4.1. Сведения о Заказчике оценки 8
   4.2. Сведения об оценщике 8

5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРАКТ 9

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 9
   6.1. Краткое изложение основных фактов и выводов 9
   6.2. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки 9
   6.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 10
   6.4. Итоговая величина стоимости 10

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10
   7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 10
   7.2. Описание оцениваемых прав 10
   7.3. Описание объекта оценки 11
   7.4. Описание местоположения объекта оценки 14
   7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 17

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 17
   8.1. 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 17
      8.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации 17
      8.1.1. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга 21
   8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 25
   8.3. Анализ рынка Объекта оценки 25
      8.3.1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 26
      8.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 28
      8.3.3. Основные выводы 29

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 29
   9.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка 30
   9.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой 30

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 31
   10.1. Основные определения и термины 31
   10.2. Описание процесса оценки 32
   10.3. Выбор подхода к оценке 32

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 35
   11.1. Определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации 35
   11.2. Определение рыночной стоимости здания паркинга 37
      11.2.1 Основные этапы 37
      11.2.2 Элементы сравнения 37
      11.2.3 Структура расчета 39
      11.2.4 Обоснование выбора единицы сравнения 40
      11.2.5 Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов 40
      11.2.6 Корректировка цен по последовательным элементам сравнения 42
      11.2.7 Корректировка цен по независимым элементам сравнения 43
      11.2.8 Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества 47
      11.2.9 Определение коэффициентов модели зависимости удельного показателя стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов 47
      11.2.10 Верификация (проверка) качества моделирования 47
      11.2.11 Определение чистого операционного дохода 49
      11.2.12 Определение операционных расходов 49
      11.2.13 Расчет потенциального валового дохода 49
      11.2.14 Расчет ставки аренды оцениваемого объекта 50

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 51

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 52

14. БИБЛИОГРАФИЯ 53

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 54

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 57

ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ ***75***
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА ***80***

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

СОГЛАСОВАНО
Заместитель председателя Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга
К.В. Фёдоров
(подпись, печать)
Дата 21.02.2022 г.

Приложение к государственному контракту от 18.02.2022 № 22000006

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 19

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): помещение 12-Н площадью 1211,0 кв.м, кадастровый номер 78:40:0830701:3312, расположенное по адресу: 198330, г.Санкт-Петербург, улица Десантников, д. 15, строение 1

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

3. Цель оценки: определение рыночной величины ежемесячной арендной платы за объект.

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

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

6. Вид стоимости: рыночная.

7. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право владения и пользования (право аренды).

8. Срок проведения оценки: устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 18.02.2022 № 22000006.

9. Характеристики объекта оценки: принять в соответствии с документами технической инвентаризации.

10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете; учесть специфику объекта- паркинг

Соответствие требованиям:

- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке «ФСО № 3)»;
- Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

12.Прочие условия:

- Границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется.

Заказчик:	**Исполнитель:**
Комитет имущественных отношений Санкт – Петербурга Заместитель председателя Комитета	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ» Генеральный директор
Федоров К.В.	Данилов П.В.

2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

а также со:

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

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

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

3.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

7. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное[5].

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

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

составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации[6].

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

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

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

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

3.2. Особые допущения и ограничительные условия, пределы применения полученного результата

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

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

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

4. 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.

5. 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.

6. В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости[7]. 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[8].

7. Техническую экспертизу состояния конструктивных элементов недвижимого имущества Оценщик не проводил. Все выводы о состоянии сделаны на основании предоставленных документов и сведений, полученных в результате интервью с представителями Заказчика, а также опыта работы Оценщика по оценке аналогичных объектов. За наличие скрытых дефектов, способных существенно повлиять на стоимость объекта, Оценщик ответственности не несет. Комплексное заключение о техническом состоянии здания может быть сделано только после проведения технической экспертизы, которая не входит в обязанности Оценщика при проведении работы по оценке.

8. В соответствии с п. 5 Задания на оценку: оценку необходимо провести по состоянию на дату осмотра. Осмотр объекта оценки проведен 21.06.2022 года. Таким образом, в рамках настоящего Отчета

---

[6] Ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
[7] П. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».
[8] П. 2 ст. 616 ГК.

датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) принимается дата 21.06.2022 года, что не противоречит п. 5 ФСО № 7.

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

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике оценки

Таблица №1

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

4.2. Сведения об оценщике

Таблица №2

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

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

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

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

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

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

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

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

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

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

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

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Таблица №3

Показатель	Значение
Номер отчета	DK/100-008/О-22/19
Дата выпуска отчета	29.07.2022
Дата оценки	21.06.2022
Дата осмотра имущества	Соответствует дате оценки
Основание для проведения оценки	Государственный контракт №22000006 от 18.02.2022
Цель оценки (цели и задачи оценки)	Определение рыночной величины годовой арендной платы за объект
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с эти ограничения (пределы применения полученного результата)	Для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»

6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Краткое описание оцениваемого объекта приведено в таблице ниже.

Таблица №4

Показатель	Значение
Наименование объекта	Нежилое помещение 12-Н площадью 1211,0 кв.м, кадастровый номер 78:40:0830701:3312, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1
Адрес	Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1
Кадастровый номер	78:40:0830701:3312
Общая площадь, кв.м	1211,0
Назначение / текущее использование	Нежилое помещение / Не используется
Состояние отделки	Без отделки
Этаж расположения	6

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

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

Таблица №5

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках сравнительного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках доходного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках затратного подхода	Итоговая величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР и КП (округленно)
Нежилое помещение 12-Н площадью 1211,0 кв.м, кадастровый номер 78:40:0830701:3312, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1	3 139 200,00	Не применялся	Не применялся	**3 139 200,00**
Вес, %	100%	-	-	

6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования объектом оценки по состоянию на 21.06.2022 составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР[9] и КП[10] (округленно)	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР[11] и КП[12]
Нежилое помещение 12-Н площадью 1211,0 кв.м, кадастровый номер 78:40:0830701:3312, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1	3 139 200,00	2 616 000,00

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

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Перечень документов, используемых Оценщиком:

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-80604201 от 26.05.2022;
- Справка для расчета арендной платы от 02.06.2022;
- Акт об осуществлении технологического присоединения № 15-37449 от 23.06.2016;
- Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 07-1293/22-0-1 от 22.03.2022;
- Письмо МЧС России № ИВ-130-3954 от 11.04.2022.
- Акт обследования объекта нежилого фонда от 14.04.2022.

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

7.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

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

Право собственности на помещение принадлежит г. Санкт-Петербургу. На Объект оценки не зарегистрировано обременений (ограничений).

[9] Эксплуатационные расходы
[10] Коммунальные платежи
[11] Эксплуатационные расходы
[12] Коммунальные платежи

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

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

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

Право аренды

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

(ГК РФ, статьи 606-609)

7.3. Описание объекта оценки

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

Описание здания, в котором расположено оцениваемое помещение

Таблица №6

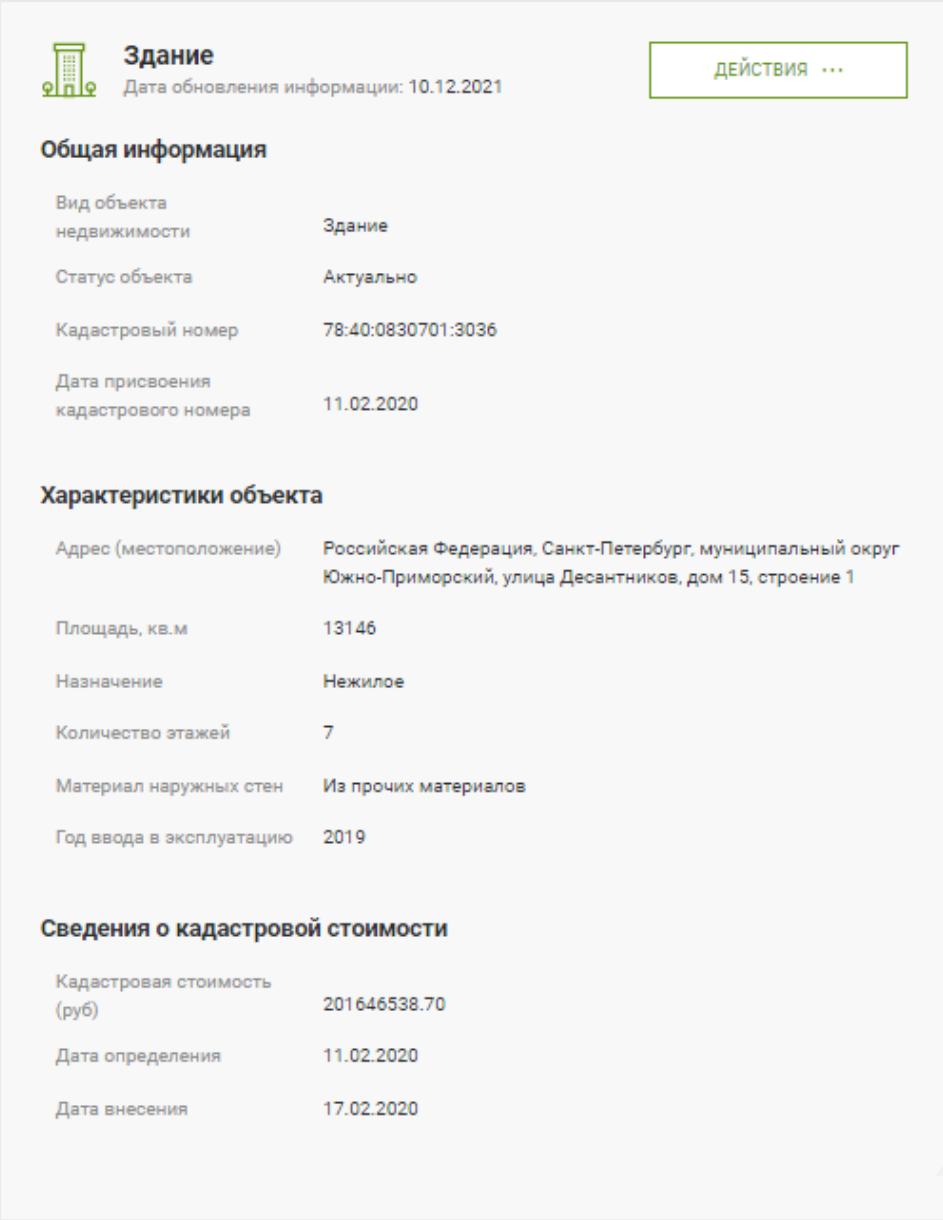
Характеристика	Значение
Наименование	Нежилое здание
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1
Кадастровый (условный) номер	78:40:0830701:3036
Общая площадь, кв. м.	13 146
Функциональное назначение	Паркинг
Текущее использование	Нежилое
Этажность здания	7
Строительный объем, куб. м	Н/д
Год постройки	2019
Техническое состояние здания	Отличное
Износ и устаревания (согласно данным Технического паспорта)	Н/д
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Описание конструктивных элементов	Н/д
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется
Наличие отопления	Имеется
Наличие канализации	Имеется
Наличие газоснабжения	Имеется
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствует
Историческая и культурная значимость объекта	Не является объектом культурного наследия
Кадастровая стоимость, руб.	201 646 538,70[13]

[13] https://lk.rosreestr.ru/

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с градациями состояния, приведенными на портале СтатРиэлт[14].

Таблица №7

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



Здание

Дата обновления информации: 10.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0830701:3036
Дата присвоения кадастрового номера	11.02.2020

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-Приморский, улица Десантников, дом 15, строение 1
Площадь, кв.м	13146
Назначение	Нежилое
Количество этажей	7
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год ввода в эксплуатацию	2019

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	201646538.70
Дата определения	11.02.2020
Дата внесения	17.02.2020

Источник: https://lk.rosreestr.ru/

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

[14] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2786-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2022-goda

Описание характеристик оцениваемого помещения

Таблица №8

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1
Кадастровый номер	78:40:0830701:3312
Общая площадь, кв. м	1 211,0
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Паркинг. Не используется
Тип входа	Отдельный
Занимаемый этаж	6
Расположение помещений	Изолированное
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровая стоимость, руб.	18 575 533,12[15]
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Состояние отделки	Без отделки

Информация с портала Росреестра представлена ниже.

[15] https://lk.rosreestr.ru/

Помещение

Дата обновления информации: 16.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:40:0830701:3312
Дата присвоения кадастрового номера	09.12.2021
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-Приморский, улица Десантников, дом 15, строение 1, помещение 12-Н
Площадь, кв.м	1211
Назначение	Нежилое
Этаж	6

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	18575533.12
Дата определения	09.12.2021
Дата внесения	15.12.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0830701:3312-78/011/2021-1 от 09.12.2021

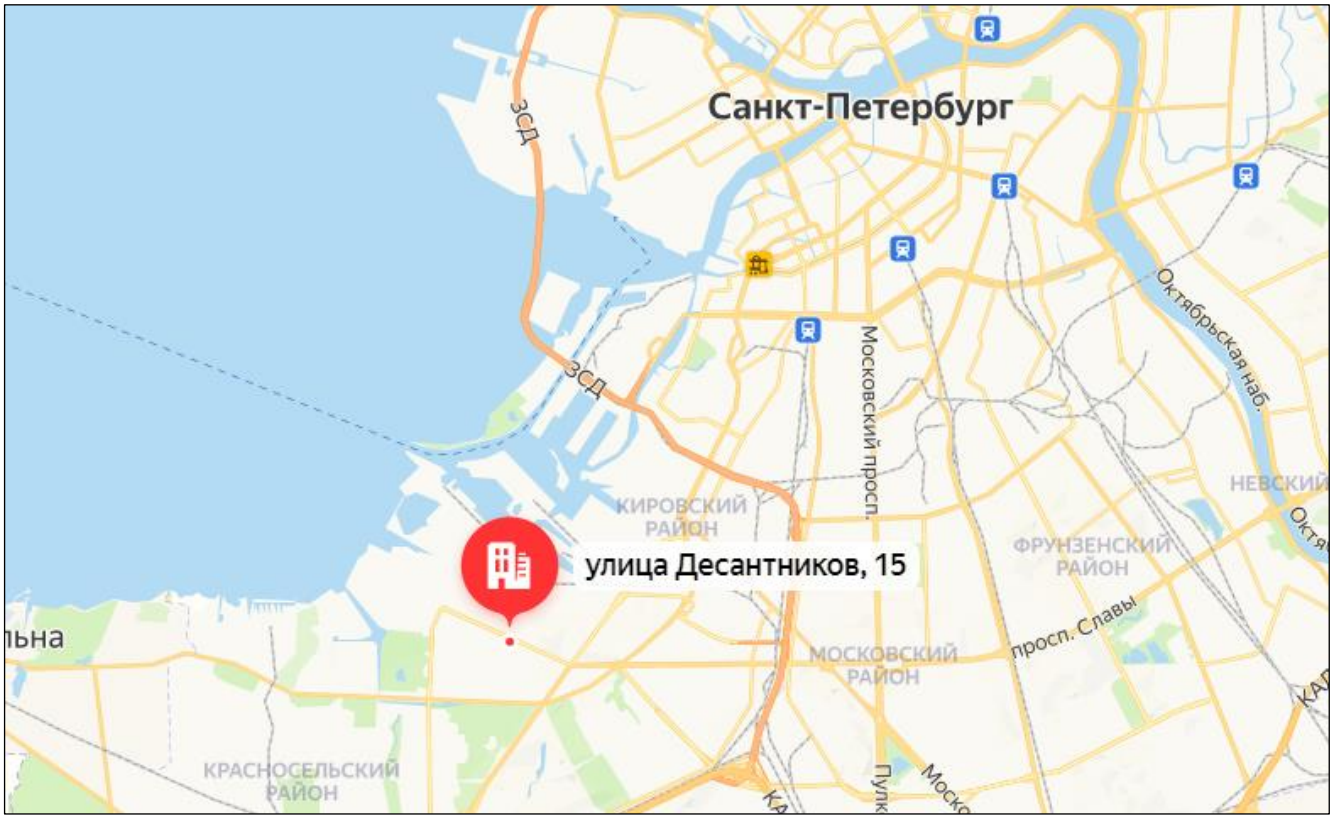
Источник: https://lk.rosreestr.ru/

Рисунок 2 – Информация об Объекте оценки

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

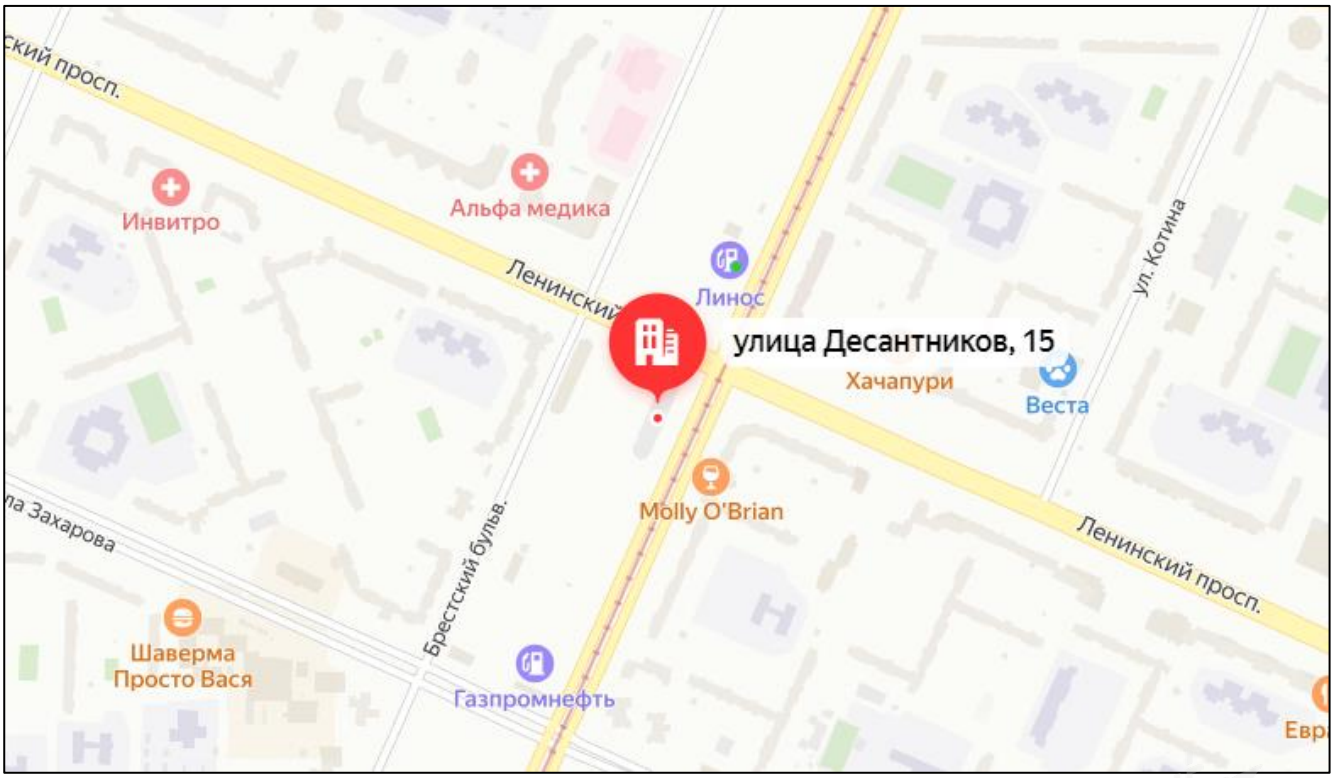
7.4. Описание местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки представлено на картах ниже.



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

Рисунок 3 – Местоположение объекта оценки на карте города



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

Рисунок 4 – Локальное местоположение объекта оценки

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

Таблица №9

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1

Показатель	Значение
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Южно-Приморский — муниципальный округ в составе Красносельского района Санкт-Петербурга.
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Проспект Ветеранов 3,6 км Ленинский проспект 4 км Автово 4,4 км Ленинский проспект 144 м Улица Десантников 164 м Брестский бульвар 330 м Улица Маршала Захарова 460 м Улица Маршала Казакова, 44 690 м
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает смешанная застройка (административные здания, историко-культурные объекты и жилая застройка)
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Высокая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Высокая

Красносельский район[16] — административно-территориальная единица Санкт-Петербурга. Расположен в юго-западной части города.

Граничит с:

- Кировским районом
- Московским районом
- Петродворцовым районом
- Ломоносовским районом Ленинградской области
- Гатчинским районом Ленинградской области

Красносельский район Петербурга — самый большой район города из тех, в которых отсутствует метрополитен — выходы ближайшей станции метро «Проспект Ветеранов 1» и «Проспект Ветеранов 2» находятся в Кировском районе. По этой причине эта станция по показателю пассажиропотока является самой загруженной станцией в России и странах бывшего СССР. Пассажиропоток станций достигает 83,8 тысяч человек/сутки (данные 2017 года). Из-за огромных размеров района дойти до станции метро пешком затруднительно и в этой связи район страдает от колоссальных пробок.

Сейчас власти города и администрация метрополитена предпочитают осуществлять планы по развитию метрополитена в других районах города. Существует мнение, что они не берутся за развитие метро в этом направлении, боясь спровоцировать так называемый «эффект Выхино», когда на самой первой

[16] https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%80%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%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)

станции метро поезда будут заполнены до отказа, а для создания сразу нескольких станций метро в разных частях района, у города нет средств. Жители района так же могут пользоваться электричками, которые ходят до Балтийского вокзала, то есть центра города.

В 2015 году состоялся конкурс на строительство станции метрополитена «Юго-Западная». Конкурс выиграла компания «Метрострой». По государственному контракту станция должна быть построена и введена в эксплуатацию не ранее 2024 года.

7.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

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

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

8.1. 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

8.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации[17]

Основные итоги:

Российская экономика продолжает подстройку под меняющиеся условия в ситуации высокой неопределенности. Неоднородность в отраслевой динамике экономической активности в мае – июне оставалась высокой. Средний уровень потребительских цен практически не изменился во многом благодаря внесезонному снижению цен на плодоовощную продукцию и укреплению рубля. В условиях сохраняющихся ограничений на движение капитала ситуация на российском финансовом рынке определялась внутренними факторами. Отсутствие бюджетного правила увеличило волатильность валютного курса и его чувствительность к конъюнктуре на мировых рынках сырья.

В мае – июне 2022 г. в российской экономике превалировали признаки стабилизации при высокой неоднородности отраслевой динамики. Негативная динамика в мае наблюдалась, в частности, в обрабатывающей промышленности и транспорте при росте в добывающей промышленности. Риски снижения экономической активности остаются высокими на фоне действия внешнеэкономических и санкционных ограничений.

Снижение уровня потребительских цен в июне связано с разовыми факторами, действие которых вскоре ослабнет. С поправкой на действие этих факторов текущий рост потребительских цен оценивается как повышенный относительно цели Банка России, а проинфляционные риски – как более высокие по сравнению с дезинфляционными. В 2024 г. инфляция возвратится к 4% под воздействием проводимой денежно-кредитной политики, учитывающей эти риски.

В июне доходности российских рублевых облигаций снижались, а обороты – росли, реагируя на благоприятные данные о динамике цен и укрепление ожиданий участниками рынка дальнейшего снижения ключевой ставки. Вместе с тем объемы операций на рынках оставались пониженными относительно уровней начала года.

Зависимость российской экономики от импорта товаров, используемых в промежуточном потреблении, невысока в сравнении с другими странами – как на макроуровне, так и на уровне большинства отраслей. Во многом это вызвано низкой вовлеченностью в сложные глобальные производственные цепочки и высокой самообеспеченностью сырьевыми ресурсами.

Это означает, что масштаб ограничений на стороне предложения в значительном числе отраслей может оказаться сравнительно небольшим. Но отрасли с относительно высокой зависимостью от промежуточного импорта имеют ограниченные возможности по его замещению и уже в значительной степени вынужденно сократили производство. Это один из основных источников проинфляционных рисков.

В среднесрочной перспективе наиболее важной и сложной задачей является замещение инвестиционного импорта и налаживание поставок инвестиционных товаров от новых зарубежных поставщиков. Это во многом определит характер и масштаб структурной перестройки российской экономики, уровень и траекторию ее потенциального роста.

Инфляция

Замедление годовой инфляции при уменьшении уровня потребительских цен в июне определялось действием таких разовых факторов, как дальнейшее укрепление рубля и внесезонное снижение цен на

[17] https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/42162/bulletin_22-04.pdf

плодоовощную продукцию после аномального мартовского скачка. Тем не менее такая ценовая динамика благоприятно сказалась на потребительской уверенности и способствовала уменьшению инфляционных ожиданий большинства экономических агентов. Это несколько сократило среднесрочные проинфляционные риски.

Снижение потребительского спроса в реальном выражении вслед за уменьшением реальных зарплат и доходов домохозяйств также сыграло дезинфляционную роль. Однако оно отражает в основном подстройку доходов и спроса к новым реалиям, то есть носит структурный характер. Циклическое снижение доходов и спроса слабо выражено и трудно идентифицируемо. В такой ситуации активное стимулирование спроса без учета формирующихся новых реалий может быть чревато усилением дисбалансов на рынке и значимым ускорением роста цен. Так, сохраняющиеся высокие темпы роста цен на потребительские услуги указывают на повышенный уровень спроса в этом сегменте относительно предложения с учетом роста издержек.

Можно ожидать, что при стабилизации валютного курса в результате постепенной адаптации внешнеторговых потоков к существующим и новым ограничениям текущие темпы роста потребительских цен повысятся с поправкой на сезонность. Важно, чтобы такое повышение происходило в рамках траектории возврата инфляции к 4% в 2024 году.

Действие временных факторов замедлило инфляцию:

- В мае – июне годовая инфляция снизилась после достижения пика в апреле. Месячные темпы роста цен оказались на минимальных уровнях по сравнению с аналогичными периодами прошлых лет.
- Значительный вклад в замедление роста цен внесли временные факторы, а именно: внесезонное удешевление плодоовощной продукции и компенсация мартовского «перелета» цен товаров и услуг с высокой зависимостью от динамики валютного курса на фоне значительного укрепления рубля.
- Аналитические показатели, характеризующие наиболее устойчивую составляющую ценовой динамики, указывают на сохранение инфляционного давления выше уровня 4% в годовом выражении. Особенно это заметно в сегменте услуг, тарифы на которые не регулируются. Баланс рисков относительно цели по инфляции в среднесрочной перспективе по-прежнему смещен в сторону проинфляционных.
- При этом общий темп роста потребительских цен еще некоторое время может оставаться на пониженном уровне под влиянием временных факторов. По мере их исчерпания на динамику цен будут влиять как проинфляционные факторы ограничений на стороне предложения, так и дезинфляционные факторы снижения потребительской активности. Их относительная динамика станет определяющей для дальнейшей траектории инфляции.

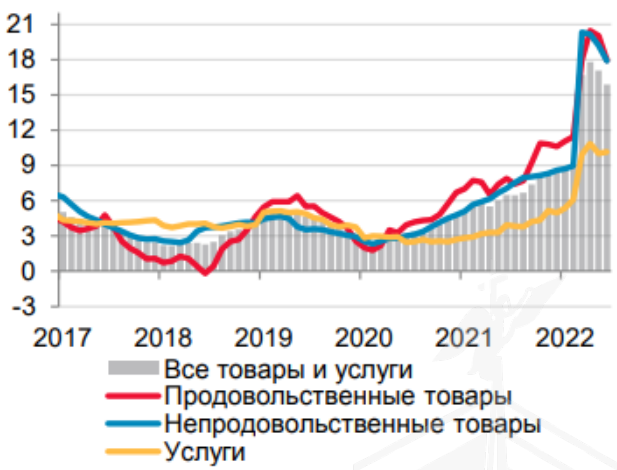
В мае – июне годовая инфляция снизилась с пика в апреле, составив 17,1 и 15,9% соответственно. Это прежде всего стало следствием коррекции цен после рекордного роста в марте: замедление роста цен в мае перешло в снижение цен в июне. Месячные приросты цен с поправкой на сезонность оказались на минимальных уровнях по сравнению с аналогичными периодами прошлых лет (+2,1 и -2,8% м/м SAAR). Коррекция была вызвана значительным укреплением рубля и снижением спроса после ажиотажного всплеска в феврале – марте.

Таблица 1. Инфляция и ее компоненты

	Июн. 2020	Июн. 2021	Апр. 2022	Май 2022	Июн. 2022
% г/г					
Все товары и услуги	**3,2**	**6,5**	**17,8**	**17,1**	**15,9**
Базовая инфляция	**2,9**	**6,6**	**20,4**	**19,9**	**19,2**
Прод. товары	3,9	7,9	20,5	20,1	18,0
Непрод. товары	3,0	7,0	20,2	19,2	17,9
Услуги	2,5	4,0	10,9	10,0	10,2
% м/м SAAR					
Все товары и услуги	**3,4**	**9,7**	**19,6**	**2,0**	**-2,8**
Базовая инфляция	**4,7**	**11,0**	**23,5**	**5,1**	**3,9**
Прод. товары	5,8	12,6	36,7	8,4	-8,4
– без плодоовощей	**5,3**	**7,5**	**49,3**	**16,1**	**4,9**
Непрод. товары	5,1	9,5	6,7	-0,7	-4,0
– без нефтепродуктов	**4,2**	**9,9**	**8,1**	**-0,5**	**-4,2**
Услуги	-2,1	5,8	15,0	-3,3	8,0
– без ЖКУ	**-5,1**	**6,7**	**21,9**	**-7,5**	**10,1**

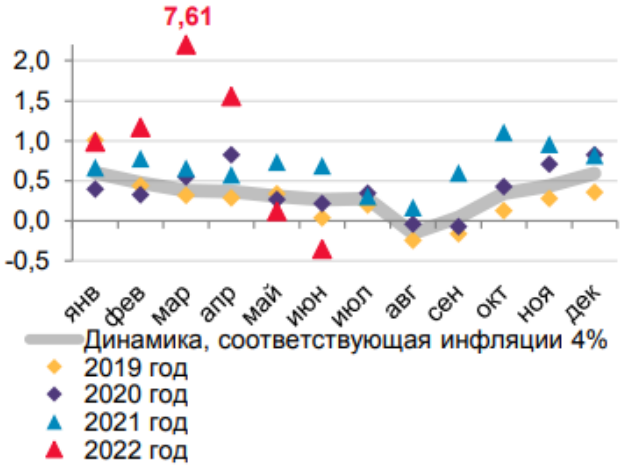
Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 1. Инфляция и ее компоненты, % г/г



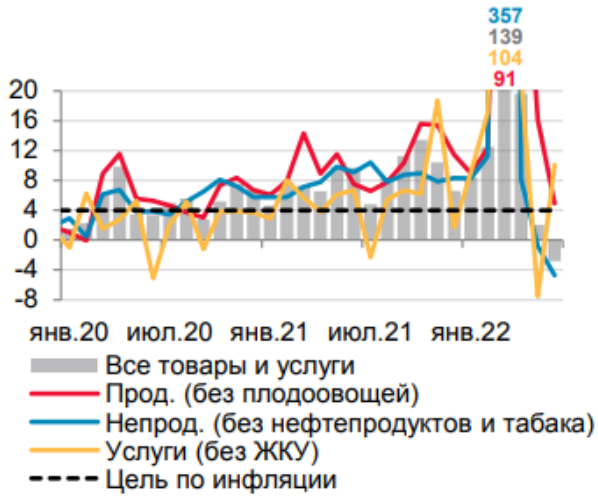
Источник: Росстат.

Рисунок 2. Рост цен, соответствующий инфляции 4%, % м/м



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 3. Сезонно сглаженный рост цен, % м/м SAAR



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 5

Аналитические показатели ценовой динамики указывают на некоторое снижение инфляционного давления, очищенного от влияния разовых и временных факторов. Трендовая инфляция составила 10,2% в мае и 9,5% в июне. Среднее из оценок модифицированных показателей базовой инфляции1 понизилось в мае – июне соответственно до 7,2 и 3,0% после 23,0% м/м SAAR в апреле. Поскольку данные показатели более чувствительны к действию разовых и временных факторов, чем трендовая инфляция, то для целей ДКП более информативной является их сглаженная оценка, а именно скользящее среднее за три месяца в годовом выражении, которое составило 11,1% в июне после 32–34% 3MSAAR в апреле и мае.

Соотношение ИПЦ и оценок показателей, характеризующих наиболее устойчивые процессы ценовой динамики, указывает на значительный вклад разовых факторов в замедление общего роста цен в мае – июне. Медиана распределения, рассчитанная по дезагрегированным компонентам, в эти два месяца снизилась, но не так значительно, как динамика ИПЦ.

Рисунок 8. Модифицированные показатели базовой инфляции* и оценка трендовой инфляции, % в годовом выражении

** Показатели рассчитаны методом исключения наиболее волатильных компонент и методом усечения.*

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

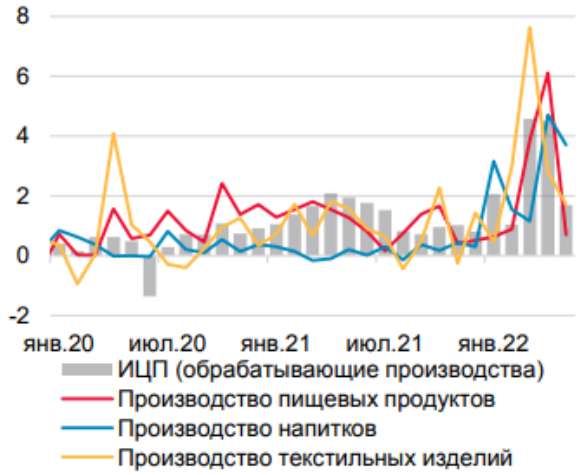
Рисунок 9. Медиана распределения, рассчитанная по дезагрегированным компонентам, % м/м SAAR

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 6

В ближайшей перспективе темп роста потребительских цен может остаться на пониженном уровне под влиянием временных факторов. Сдерживать общий рост цен будет продолжающаяся корректировка цен на плодоовощную продукцию и сахар, которая, по нашим оценкам, может растянуться еще на несколько недель, а также снижение/замедление роста цен товаров с высокой зависимостью от динамики курса (электроника, стройматериалы), длительность и масштаб которого будет определяться ситуацией на валютном рынке.

Рисунок 10. ИЦП обрабатывающих отраслей* и отдельных подкомпонент, % м/м



**Без учета металлургического производства, а также производства кокса и нефтепродуктов.*

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 11. Динамика индекса цен производителей обрабатывающего сектора* и индекса потребительских цен, % г/г

**Без учета металлургического производства, а также нефтепереработки.*

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 7

В среднесрочной перспективе факторы на стороне предложения выступают в качестве основных источников риска ускорения роста потребительских цен. Темпы роста цен производителей потребительских товаров остаются заметно выше 4% в пересчете на год, создавая повышательное давление на потребительские цены.

Экономическая динамика

Российская экономика в мае-июне стабилизировалась при высокой неоднородности динамики в разных отраслях. Процесс структурной трансформации идет нелинейно и с разной скоростью в зависимости от степени влияния внешних ограничений. В результате экономический спад окажется менее глубоким, чем предполагалось несколько месяцев назад, но более растянутым во времени.

Несмотря на некоторое восстановление импорта, в том числе за счет развития параллельного импорта, его объемы по-прежнему значительно уступают домартовским. Особенно это касается импорта товаров промежуточного назначения и инвестиционных товаров. При этом сколь-нибудь заметного роста отечественного производства таких товаров не произошло.

Это указывает на сохранение значительных рисков: снижение производства и предложения товаров в экономике может усилиться и уменьшить потенциал экономики по мере дальнейшего сокращения запасов сырья, материалов, комплектующих и выработки ресурса действующего оборудования. Это потребует, во-первых, ускорения процесса перестройки импортных логистических цепочек, и во-вторых, активизации процесса структурной трансформации российской экономики для частичного восстановления утраченного потенциала.

Финансовый рынок

В условиях введенных ограничений на движение капитала конъюнктура рынка ОФЗ определяется влиянием внутренних факторов. Обороты остаются на пониженных уровнях, составляющих примерно треть от уровней по состоянию на начало года. При этом динамика доходностей ОФЗ снова стала чувствительной к еженедельным данным по росту ИПЦ10, через которые рынок выстраивает свои ожидания о решениях Банка России по ДКП.

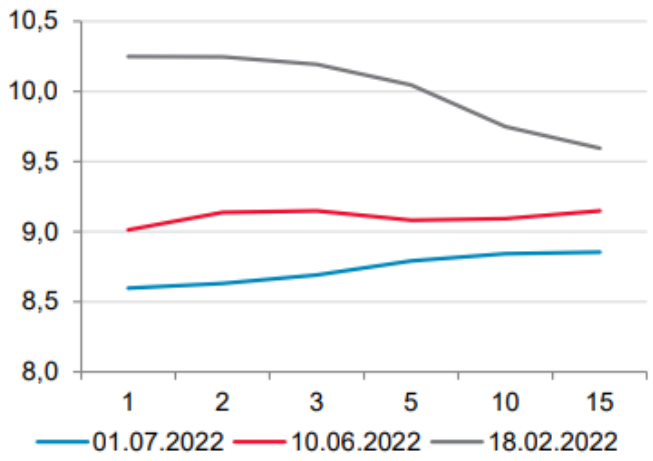
Решение Банка России снизить ключевую ставку 10 июня не стало сюрпризом, хотя размер шага в 150 б.п. оказался выше, чем предполагал консенсус (100 б.п.). Вместе с решением Банк России просигнализировал об ограниченности потенциала для дальнейшего снижения ставки, что впоследствии привело к небольшой коррекции ожиданий участников рынка по траектории ключевой ставки.

Ключевая ставка за четыре месяца к началу июля снизилась на 10,5 п.п. и вернулась к уровню начала февраля. При этом доходности ОФЗ за тот же период снизились на 7,5 п.п. на коротком конце кривой и на 4,0–4,5 п.п. – на длинном. В итоге доходности вернулись на уровень начала года, когда ключевая ставка составляла 8,5%, а угол наклона кривой (10 лет – 2 года) изменился со слабоотрицательного на положительный (+14 б.п.).

Министр финансов А. Силуанов в ходе выступления на Петербургском международном экономическом форуме не исключил, что его ведомство может вернуться к заимствованиям на внутреннем рынке после определения новой конструкции бюджетного правила. Окончательное решение по данному вопросу будет иметь важное значение для участников рынка.

С начала лета российский рубль укреплялся к доллару США, достигнув уровней апреля 2015 года (50 рублей за доллар США). Однако в конце июня рубль ослабел к доллару США. В условиях изолированности российского внутреннего валютного рынка от участия нерезидентов сглаживающего механизма бюджетного правила и курс рубля становится более волатильным и чувствительным к текущей динамике экспорта и импорта, а также к конъюнктуре международных рынков основных российских экспортных товаров.

Рисунок 26. Кривая бескупонной доходности ОФЗ, %



Источник: Cbonds.

Рисунок 27. Волатильность курса рубля

Источник: Cbonds.

Рисунок 8

8.1.1. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга[18]

Санкт-Петербург является одним из крупнейших в России промышленных, транспортных, научно-образовательных, культурных, туристских и управленческих центров. Санкт-Петербург входит в число ведущих субъектов Российской Федерации и располагает мощной экономикой и богатым человеческим капиталом. За последнее десятилетие Санкт-Петербург сумел добиться впечатляющих результатов развития экономики, увеличения финансовой базы, улучшения состояния городской среды и роста уровня жизни населения.

Основные итоги:

- Оборот организаций в январе-мае 2022 года составил 14 051,6 млрд руб.
- Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-мае 2022 года составил 105,6% к январю-маю 2021 года, в том числе в обрабатывающих производствах – 106,7%.
- Объем отгруженной продукции в обрабатывающих производствах составил 1 548,2 млрд руб.
- Объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» в январе-мае 2022 года составил 165,2 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 5,7% меньше, чем в январе-мае 2021 года.
- С начала года в Санкт-Петербурге введено в действие 1 651,6 тыс. кв. м жилья, что на 59,2% больше уровня января-мая 2021 года.
- Оборот розничной торговли за январь-май 2022 года составил 824,6 млрд руб., что на 4,3% меньше, чем за соответствующий период 2021 года. Объем платных услуг населению за январь-май 2022 года составил 276,0 млрд руб., что на 3,5% больше, чем в январе-мае прошлого года.

[18]https://www.gov.spb.ru/static/writable/ckeditor/uploads/2022/07/04/11/%D0%A1%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%9A%D0%90_%D0%A7%D0%9F_%D1%8F%D0%BD%D0%B2-%D0%BC%D0%B0%D0%B9_2022_%D1%8D%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%B0%D0%BD%D1%82.pdf

- Индекс потребительских цен в мае 2022 года составил 111,4% к декабрю прошлого года, что выше, чем в мае 2021 года (103,8% к декабрю 2020 года).
- За январь-май 2022 года в бюджет Санкт-Петербурга поступили доходы в сумме 539,7 млрд руб. Годовой уточненный план по доходам исполнен на 60,2%. Темп роста налоговых и неналоговых доходов бюджета составил 176,0%.
- По предварительной оценке, численность постоянного населения Санкт-Петербурга на 1 мая 2022 года составила 5 370,1 тыс. человек и с начала года уменьшилась на 7,4 тыс. человек.
- В январе-апреле 2022 года в Санкт-Петербурге родилось 16,4 тыс. детей, что на 390 человек меньше значения соответствующего периода 2021 года.

Показатели социально-экономического положения города представлены в таблице ниже.

Таблица №10

Наименование показателя	январь-май 2022 года	в % к январю-маю 2021 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	14 051,6	-*
Доходы бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	539,7	172,6 ▲
Промышленность. Инвестиции		
Индекс промышленного производства, %	–	105,6 ▲
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	1 548,2	-*
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-март 2022 года)	131,0	95,4** ▼
Потребительский рынок. Цены		
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	824,6	95,7 ▼
Оборот оптовой торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	11 634,6	115,4 ▲
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	52,8	97,9 ▼
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	276,0	103,5 ▲
Индекс потребительских цен, % (май 2022 года к декабрю 2021 года)	–	111,4 ▲
Строительство. Транспорт и связь		
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	165,2	94,3 ▼
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	1 651,6	159,2 ▲
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	568,9	139,3 ▲
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	62,8	110,6 ▲
Уровень жизни населения		
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-март 2022 года)	52 740	–
Реальные денежные доходы населения, % (январь-март 2022 года)	–	102,7** ▲
Рынок труда		
Номинальная средняя начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-апрель 2022 года)	81 056	111,7*** ▲
Реальная средняя начисленная заработная плата одного работника, % (январь-апрель 2022 года)	–	98,6*** ▼

*данные несопоставимы в связи с изменением круга отчитывающихся организаций
** январь-март 2022 года к январю-марту 2021 года
*** январь-апрель 2022 года к январю-апрелю 2021 года

Валовой региональный продукт (ВРП) Санкт-Петербурга в 2020 году составил 5 235,7 млрд руб., индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга составил 97,5% к предыдущему году.

По оценке Комитета ВРП Санкт-Петербурга в 2021 году составил 6 162,0 млрд руб., индекс физического объема ВРП в сопоставимых ценах к предыдущему году – 104,8%, что выше значения индекса физического объема ВВП Российской Федерации.

Рисунок 9

Индекс промышленного производства (ИПП) в январе-мае 2022 года составил 105,6% к уровню января-мая 2021 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 83,0% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе-мае 2022 года составил 106,7% к январю-маю 2021 года. Объемы обеспечения электрической энергией, газом и паром увеличились на 0,3%, объемы обеспечения водоснабжением, водоотведением и организацией сбора и утилизации отходов сократились на 0,3%.

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

В январе–декабре 2021 года объем инвестиций в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства) составил 631,1 млрд руб., что в сопоставимых ценах составляет 106,9% к аналогичному периоду прошлого года.

Индекс цен производителей продукции обрабатывающих производств в мае 2022 года составил 114,5% к декабрю 2021 года. По сравнению с декабрем прошлого года наибольший рост цен отмечен в производстве химических веществ и химических продуктов – на 43,6%

В январе–марте 2022 года объем инвестиций в основной капитал составил 131,0 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 4,6% ниже уровня прошлого года.

Рисунок 10

В январе-марте 2022 года в структуре инвестиций в основной капитал по источникам финансирования собственные средства составляют – 69,2% от общего объема инвестиций (69,2 млрд руб.), привлеченные средства – 30,8% (30,8 млрд руб.).

В общем объеме инвестиций доля инвестиций в основной капитал в промышленность составила 22,1% или 22,1 млрд руб. (в январе-марте 2021 года – 31,7%), в транспортировку и хранение – 19,3% или 19,3 млрд руб. (в январе-марте 2021 года – 11,5%), в операции с недвижимым имуществом – 13,9% или 13,9 млрд руб. (в январе-марте 2021 года – 16,0%), в торговлю – 10,9% или 10,9 млрд руб. (в январе-марте 2021 года – 9,6%), в деятельность в области информации и связи – 8,1% или 8,1 млрд руб. (в январе-марте 2021 года – 6,8%).

Оборот розничной торговли в январе-мае 2022 года составил 824,6 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 4,3% меньше, чем в январе-мае 2021 года.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес оборота розничной торговли пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями в январе-мае 2022 года составил 36% (в январе-мае

2021 года составил 34%), удельный вес оборота розничной торговли непродовольственных товаров – 64% (в январе-мае 2021 года – 66%).

Оборот общественного питания в январе-мае 2022 года составил 52,8 млрд руб., что на 2,1% меньше, чем в январе-мае 2021 года.

Объем платных услуг, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-мае 2022 года составил 276,0 млрд руб., что на 3,5% больше, чем в январе-мае 2021 года.

Индекс потребительских цен за январь-май 2022 года составил 114,0% к соответствующему периоду прошлого года (105,4% за январь-май 2021 года к соответствующему периоду 2020 года), или 111,4% в мае 2022 года к декабрю 2021 года (103,8% в мае 2021 года к декабрю 2020 года).

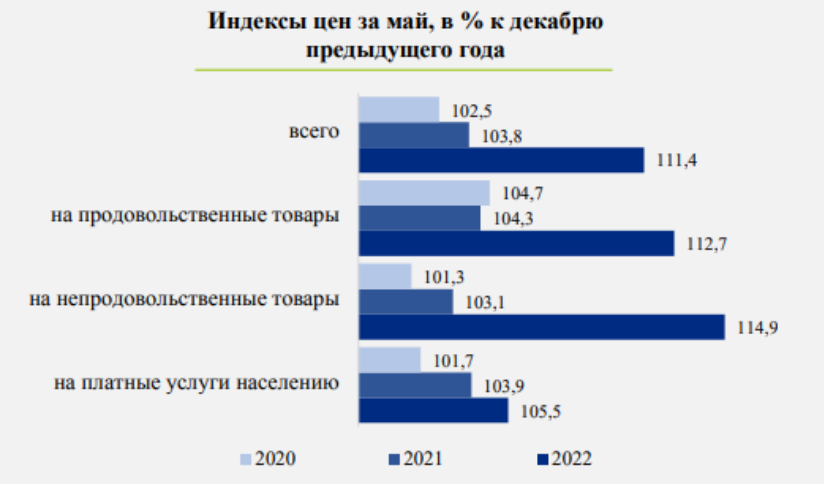


Рисунок 11

В январе-мае 2022 года выполненный объем работ по виду деятельности «Строительство» составил 165,2 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 5,7% меньше, чем в январе-мае 2021 года.

За счет всех источников финансирования в Санкт-Петербурге в январе-мае 2022 года введено в эксплуатацию 1 651,6 тыс. кв. м жилья что на 59,2% больше, чем в январе-мае 2021 года. В I квартале 2022 года средняя цена 1 кв. м общей площади квартир на первичном рынке жилья составила 208 102 руб., на вторичном – 166 444 руб.

Рисунок 12

Уровень регистрируемой безработицы на конец мая 2022 года составил 0,6% к численности рабочей силы (на конец мая 2021 года – 1,3%, на конец мая 2020 года – 2,4%).

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за январь-апрель 2022 года, составила 81 056 руб. (111,7% к уровню января-апреля 2021 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 98,6% к январю-апрелю 2021 года.

Реальные денежные доходы населения за январь-март 2022 года составили 102,7%, размер денежных доходов на душу населения за январь-март 2022 года – 52 740 руб.

Рисунок 13

8.2. 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 оцениваемых объектов и другие виды использования, необходимые для определения их стоимости.

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

8.3. Анализ рынка Объекта оценки[19]

По данным Консалтингового центра «Петербургская Недвижимость», в первой половине 2022 года заметно вырос спрос на парковочные места в новых жилых комплексах.

Автомобилизация Петербурга продолжает набирать обороты — Северная столица уже обгоняет Москву по зарегистрированному числу машин на 1 тыс. жителей — по данным в СМИ, сегодня резиденты города на Неве являются обладателями более 2,3 млн машин разных марок. При этом только в январе 2021 года в сравнении с январем 2020-го в регионе отмечен рост на выдачу автокредитов на 4,3% — в количественном выражении это 3,8 тыс. займов.

На этом фоне эксперты констатируют, что обеспеченность Петербурга парковочными местами пока не достигает показателя даже в 50%. В феврале также появилась информация, что на 2022 год запланировано расширение зоны платной парковки в Центральном районе города: проект охватывает 180 улиц и порядка 13–14 тыс. машиномест. Адресный перечень пока Центром управления парковками не оглашается.

Примечательно, что в конце сентября 2020-го в первом чтении ЗакС Петербурга принял поправки в городской закон об административных правонарушениях, которые предусматривают штрафы для владельцев, чьи авто создают "помеху" для жильцов многоквартирных домов, а также коммунальных служб: перегораживают подъезды к парадным, детским площадкам или мусорным бакам, оставлены на пешеходных дорожках и газонах. Правда, во многих новых жилых комплексах такая проблема решена с помощью концепции "двор без машин".

Впрочем, как показывает статистика, автомобилисты как класс и сами начинают планомерное движение в сторону повышенного комфорта: специалисты рынка недвижимости отмечают, что в январе 2021 года продажи мест в паркингах выросли в среднем на 25–30% по сравнению с январём 2020-го. Есть в данных показателях и доля инвесторов, которые приобретают машноместа "оптом" для сдачи их в аренду. Однако большая часть покупателей — те, кто решил сразу закрыть вопрос с парковкой. И это отражение стойкой тенденции на повышение уровня качества своей жизни, считают эксперты. Место в паркинге все меньше воспринимается как "роскошь", оно переходит в ранг осознанных потребностей.

Особенно это касается жилых комплексов, расположенных в центральной части города, где особенно остро стоит проблема нехватки парковочных мест. Впрочем, застройщики, создавая проекты, предусматривают соответствующую инфраструктуру, а высокая загруженность локаций в этих районах повышает спрос на паркинги, комментирует ситуацию компания "Страна Девелопмент". К тому же, когда на чаше весов машиноместа на бесплатных неохраняемых уличных стоянках или возможность оставлять автомобиль на тёплой парковке под круглосуточным видеонаблюдением, откуда курсируют лифты на жилые этажи — комфортный выбор очевиден.

Есть примеры, когда застройщики делают его ещё проще: например, в ЖК комфорт-класса "Принцип", расположенном на Двинской улице, при покупке квартиры место в подземном паркинге предлагается

[19] https://www.bn.ru/gazeta/news/266041/
https://www.dp.ru/a/2021/03/16/Potrebnosti_menjajutsja_me

в подарок. Помещение рассчитано на 129 автомобилей — при этом площадь стоянок варьируется от 13,25 до 26,5 м2, что предполагает комфортное размещение "железного коня" любых габаритов. Следуя трендам последних лет, застройщик "Страна Девелопмент" также продумал возможность зарядки для электрокаров.

Акции от застройщиков можно встретить разные: паркинг в качестве подарка, скидки до 50%, рассрочки. Возвращаясь к вопросу инвестиций, подобные бонусы могут принести покупателю недвижимости дополнительную выгоду в дальнейшем — при реализации объекта. Дело в том, что, по данным экспертов рынка, средняя стоимость места в петербургском паркинге на протяжении последних 10 лет держится в пределах определённых значений: от 800 тыс. рублей в массовом сегменте до 2–3 млн рублей в бизнес- и элит-классах соответственно. Кроме того, при прочих равных объект со стоянкой в паркинге будет более привлекательным: специалисты говорят о том, что для современного покупателя недвижимости, когда в семье, как правило, есть минимум один автомобиль, собственное парковочное место становится непременным атрибутом комфорта.

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

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

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

Таблица №11

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Передаваемое право	Условия финансирования	Дата оферты	Назначение	Состояние здания	Тип	Наличие отопления	Доп улучшения и виды использования	Источник
1	г.Санкт-Петербург, посёлок Шушары, территория Пулковское, Кокколевская улица, 1	13 533,0	651 000 000	48 105	собственность	типичные	июн.22	Коммерческое	Отличное	Наземный	да	есть	https://realty.yandex.ru/offer/4036803199451597905/#location
2	Санкт-Петербург, р-н Курортный, мкр. Сестрорецк, ул. Николая Соколова, 31	2 900,0	24 000 000	8 276	собственность	типичные	июн.22	Коммерческое	Хорошее	Подземный	нет	нет	https://spb.cian.ru/sale/commercial/271546995/
3	Санкт-Петербург метро Московская 5-й Предпортовый пр., 14к 1	14 155,0	290 000 000	20 487	собственность	типичные	июн.22	Коммерческое	Отличное	Наземный	да	есть	https://sankt-peterburg.vsn.ru/sale-vehicle-parking/multilevel/58636758-290000000-rub-5-y-predportovyy-pr-14k-1
4	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, Кубинская ул., 79	8 925,0	470 000 000	52 661	собственность	типичные	июн.22	Коммерческое	Отличное	Наземный	да	да	https://spb.cian.ru/sale/commercial/274462341/
5	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, Кубинская ул., 79	140,0	5 300 000	37 857	собственность	типичные	июн.22	Коммерческое	Хорошее	Наземный	да	есть	https://spb.cian.ru/sale/commercial/276291929/

Из таблицы видно, что ставка аренды паркингов в Санкт-Петербурге в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 8 276-52 661 руб./кв.м в мес. с НДС, без ЭР и КП, без учета скидки на торг, в зависимости от площади объекта, местоположения, других характеристик.

8.3.2. 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[20]:

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;

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Высококлассная торговая недвижимость

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

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

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

Рисунок 14 – Копия страницы справочника

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

8.3.3. Основные выводы

- Российская экономика продолжает подстройку под меняющиеся условия в ситуации высокой неопределенности. Неоднородность в отраслевой динамике экономической активности в мае – июне оставалась высокой.
- Средний уровень потребительских цен практически не изменился во многом благодаря внесезонному снижению цен на плодоовощную продукцию и укреплению рубля. В условиях сохраняющихся ограничений на движение капитала ситуация на российском финансовом рынке определялась внутренними факторами.
- Ставка аренды коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 8 276-52 661 руб./кв.м в мес. с НДС, без ЭР и КП, без учета скидки на торг, в зависимости от площади объекта, местоположения, других характеристик.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Согласно п. 12 ФСО №7: «Наиболее эффективное использование представляет собой такое исполь-

зование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

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

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

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

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

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

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

9.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка

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

9.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой

Согласно Заданию на оценку, объектом аренды является недвижимое имущество: нежилое помещение 12-Н площадью 1211,0 кв.м, кадастровый номер 78:40:0830701:3312, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1.

Результаты анализа наиболее эффективного использования

Таблица №12

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемых объектов (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). Состояние отделки –без отделки. На дату оценки помещение не эксплуатируется. Таким образом, физически возможным вариантом использования Объекта оценки является эксплуатация объекта по одной из возможных юридически правомочных функций, удовлетворяющим критериям юридической правомочности использования объекта.
Юридическая разрешенность	Учитывая данные предоставленных документов, оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию юридической допустимости будет любая коммерческая функция.
Финансовая оправданность и максимальная эффективность	Объект оценки расположен в Красносельском районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью. Транспортная доступность - хорошая. Состояние здания, в котором расположено помещение –отличное.. Площадь оцениваемого объекта – 1211,0 кв.м.

Критерий анализа	Анализ
	На этапе рассмотрения максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта аренды. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Исходя из проведенного качественного анализа функций возможного использования Объекта, с учетом требований задания на оценку, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих помещений, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого помещения будет его использование под паркинг. Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта в соответствии с данной функцией является финансово оправданным и максимально эффективным.
Вывод	**Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под паркинг.**

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. Основные определения и термины

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

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

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

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое

использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

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

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

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

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

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

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

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

10.2. Описание процесса оценки

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

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

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

10.3. Выбор подхода к оценке

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

- доходный;
- затратный;
- сравнительный.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исход-

ной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком. Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО №1).

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

Затратный подход.

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

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

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

• Определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду имущества с учетом требований методических указаний, соответствующих типу сдаваемого в аренду имущества;

• Рассчитывается коэффициент капитализации;

• Рассчитывается чистый операционный доход как произведение рыночной стоимости имущества и коэффициента капитализации;

• Рассчитываются операционные затраты арендодателя (налоговые и те эксплуатационные расходы, которые согласно фактическим или предполагаемым условиям Государственный контракта аренды будет нести арендодатель);

• Рассчитывается действительный валовой доход как сумма чистого операционного дохода и операционных затрат арендодателя;

• Рассчитывается рыночная арендная плата (потенциальный валовой доход) как сумма действительного валового дохода и величин возможных потерь от недозагрузки и неплатежей.

Сравнительный подход

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

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

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

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

Доходный подход

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

Последовательность определения арендной платы с использованием данных методов следующая:

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

• Прогнозируется выручка от хозяйственной деятельности арендатора с использованием имущественного комплекса, компоненты которого сдаются в аренду;

• Прогнозируются операционные издержки арендатора (без арендной платы);

• На основании статистических данных или информации о показателях хозяйственной деятельности компаний-аналогов определяется нормальная для вида деятельности арендатора норма рентабельности;

• Рассчитывается нормальная рентабельность деятельности арендатора;

• Рассчитывается нормальная прибыль арендатора;

• Арендная плата рассчитывается как разность выручки и суммы операционных затрат и нормальной прибыли арендатора.

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

• Прогнозируется выручка от хозяйственной деятельности арендатора с использованием имущественного комплекса, компоненты которого сдаются в аренду;

• Прогнозируются операционные издержки арендодателя и арендатора (без арендной платы);

• Рассчитывается прогнозная прибыль до уплаты процентов, налогов и амортизации (EBITDA) как разность прогнозной выручки и прогнозных операционных издержек арендодателя и арендатора;

• Рассчитывается рыночная (при отсутствии рыночной – инвестиционная) стоимость всех материальных и нематериальных компонентов имущественного комплекса, включая оборотные средства;

• Рассчитывается доля EBITDA, приходящаяся на сдаваемое в аренду имущество, пропорционально доле ее рыночной или инвестиционной стоимости в суммарной стоимости имущественного комплекса;

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

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

Недостатки применения доходного подхода для оценки рыночной величины арендной платы:

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

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

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

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

- сравнительный подход:

Учитывая тот факт, что на открытом рынке не имеется достаточно информации о предлагаемых в аренду объектов аналогичных оцениваемому, Оценщик счел возможным отказаться от применения сравнительного подхода.

- доходный подход:

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

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

- затратный подход:

Для определения стоимости арендной платы паркинга был применен затратный подход.

Вывод: в рамках данной работы для определения рыночной ставки арендной платы применяется затратный подход.

11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках настоящего отчета арендная плата паркинга рассчитывалась на основании рыночной стоимости имущества. В этом случае арендная плата рассчитывается как произведение рыночной стоимости данного имущества и ставки дисконтирования, за вычетом операционных расходов, которые несет собственник имущества и потерь от недозагрузки.

11.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ И КОЭФФИЦИЕНТА КАПИТАЛИЗАЦИИ

Термин «ставка дисконтирования» определяется как «коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, которая будет получена или выплачена в будущем».

В случае оценки недвижимости ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, который ожидает инвестор при принятии решения о приобретении объекта и получении будущих доходов с учетом риска их неполучения.

В широком смысле слова, это ожидаемая норма рентабельности на альтернативные инвестиционные возможности с аналогичным уровнем риска. Иначе говоря, это та норма рентабельности, которую ожидают инвесторы на свои вложения, и которая может побудить их к инвестированию.

Существует ряд методик определения ставки дисконтирования, применяемых для различных видов активов.

- *Метод кумулятивного построения* - за основу берется безрисковая ставка, затем к ней добавляются премии, отражающие вознаграждения инвестора за вложения в более рисковые активы. Величина и состав этих надбавок не поддается точному расчету и может варьироваться в больших пределах у разных исследователей, что значительно снижает достоверность результата.
- *Метод рыночной экстракции* - анализируется, возможно, большее количество реальных сделок, все объекты приводятся к сопоставимому виду, и рассчитывается средняя норма прибыли по среднему объекту, которая и будет являться ставкой дисконта.
- *Метод экспертных оценок.* В случае отсутствия необходимой информации по реализованным проектам, что как раз наблюдается на российском рынке, анализ базируется не на конкретных данных, а на опросах инвесторов и экспертов, имеющих информацию или участвовавших в реализации аналогичных проектов. Данный подход отражает лишь мнения и предпочтения инвесторов, что несет в себе элемент субъективизма.
- *Метод модели цены капитальных вложений.* Этот метод основан на следующей предпосылке: инвестор, приобретая объект недвижимости, отдает свои деньги в обмен на право вернуть их в будущем с соответствующей прибылью. Вкладывая свой капитал в недвижимость, инвестор рискует не получить эту прибыль, и в силу этого он вправе ожидать в качестве компенсации соответствующую премию за риск в виде процентных надбавок к норме прибыли, которую он мог бы получить, вложив свой капитал в менее рискованное дело, например, положив деньги в надежный банк.
- *Метод моделирования ценообразования на рынке капиталовложений* - делается попытка создания модели, описывающей процесс ценообразования на рынке инвестиций. Наиболее популярная и научно обоснованная модель для оценки бизнеса, требует основательного и регулярного исследования актуальных сегментов рынка в течение длительного периода времени. Метод обосновывает линейную зависимость премии инвестора от рисков вложений для идеального рынка, хорошо применим для оценки бизнеса в наиболее развитых его сегментах.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была рассчитана методом кумулятивного построения.

Безрисковая ставка компенсирует стоимость денег во времени при практически нулевом уровне риска. Обычно под безрисковой ставкой понимают норму сложного процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы. В данном случае за безрисковую ставку процента можно принять ставку эффективной доходности облигаций федерального займа с постоянным купонным доходом, документарных именных, выпуск 26221 ОФЗ-26221-ПД (в обращении)). На дату проведения оценки безрисковая ставка составила 7,846%.[21]

Учитывая, что указанная выше ставка представлена в номинальном выражении, необходимо осуществить переход к реальной ставке. Реальную ставку можно определить, если в основу расчетов положить известную разновидность формулы Фишера:

$$1+n=(1+r)\times(1+i)$$

где n - номинальная процентная ставка;
r - реальная процентная ставка;

[21]https://old.rusbonds.ru/tyield.asp?tool=6043

i - ожидаемая норма инфляции.

При известных значениях номинальной ставки n и ожидаемой нормы инфляции i можно найти значение реальной процентной ставки *r*. В соответствии с формулой значение реальной процентной ставки может быть найдено из следующего соотношения:

$$r = (1+n)/(1+i) - 1$$

В качестве ожидаемой нормы инфляции может быть принята норма инфляции, которая прогнозируется в бюджете РФ на предстоящий прогнозный период. Тогда реальная процентная ставка, если ее найти из вышенаписанной формулы, будет не что иное, как реальная ставка для валюты РФ. Подставляя в формулу, значение номинальной безрисковой ставки 7,254% и ожидаемую инфляцию на 2022-2025 гг. в размере 5%[22], получают значения реальных ставок.

Таким образом, реальная безрисковая ставка составляет 3,95%.

Классификация рисков была принята согласно статье С.В. Грибовского и К.Ю. Стабровской «Затраты и риски метода кумулятивного построения», журнал «Оценочная деятельность», вып. №2 (07.2010 г.). Премии за риск приняты исходя из следующих предположений:

Риски, связанные с землей и ее улучшениями – к этой группе следует отнести все риски, связанные с физическими характеристиками участка и его улучшений: возможным наличием скрытых дефектов в строительных конструкциях или с накопленными за время эксплуатации износами и устареваниями – для улучшений; с формой, размером и т.д. – для земельного участка. Для сооружения риски данного вида минимальны, данный риск был принят на уровне 1%.

Риски, связанные с ожиданиями пользователя – возможностью извлечения дохода или иной пользы от объекта - риски, вызванные возможностью появления конкурентов в непосредственной близости от объекта. Как следствие, изменение доходности и полезности объекта. Учитывая местоположение Объекта оценки, данный риск был принят на уровне 1%.

Риски, связанные с рыночной средой – колебания стоимости объекта в связи с изменениями рыночной ситуации, региональными особенностями ценообразования, а также возможностью обращения актива в денежные средства (ликвидность). Учитывая уровень ликвидности Объекта оценки, а также общую нестабильность макроэкономики и, как следствие, существенные колебания рынка, данный риск был принят на среднем уровне 1%.

Риск эффективного использования – риски, связанные с «человеческим фактором» при использовании объекта: некомпетентное управление, плохое обслуживание и т.д. Данный риск был принят на уровне 1%.

В этой модели безрисковая ставка «отвечает» за все риски, связанные со страной, на территории которой расположен объект: изменение законодательства, нестабильность политической ситуации, изъяны госрегулирования, преступность в регионе и т.д.

К несистематическим рискам следует отнести вероятные техногенные и природные катастрофы, пожары, аварии и прочие форс-мажорные обстоятельства. Ввиду расположения объекта на территории с типичной структурой подобных рисков (отсутствие повышенных угроз сейсмической активности, затопления, систематических пожаров, других источников высокой опасности), данный риск был принят равным 0%.

Исходя из этого, произведен расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения для оцениваемой недвижимости, результаты расчета представлены в таблице ниже.

Таблица №13

Фактор	Значение	Диапазон премии, %
Безрисковая реальная ставка	2,15%	-
Риски, связанные с землей и ее улучшениями	1,0%	0-5%
Риски, связанные с ожиданиями пользователя	1,0%	0-5%
Риски, связанные с рыночной средой	1,0%	0-5%
Риск эффективного использования	1,0%	0-5%
Несистематические риски	0,0%	0-5%
Ставка дисконтирования реальная	**6,15%**	

Таким образом, реальная ставка дисконтирования составляет 6,15%.

Коэффициент капитализации был рассчитан методом Хоскольда по следующей формуле:

$$R = Y + SFF(n, Y_б), \text{ где:}$$

Y – ставка дисконтирования, %;

[22] https://finance.rambler.ru/economics/48807693-tsb-dal-prognoz-po-inflyatsii-na-blizhayshie-tri-goda/

n – срок экономической жизни, лет;
$Y_б$ – безрисковая ставка, %;
$SFF(n, Y_б)$ - фактор фонда возмещения.

Таблица №14

Фактор	Значение
Безрисковая ставка	2,15%
Ставка дисконтирования	**6,15%**
Срок экономической жизни, лет	100
Фактор фонда возмещения	0,0029
Коэффициент капитализации	**6,44%**

Таким образом, коэффициент капитализации составил 6,44%.

11.2. Определение рыночной стоимости здания паркинга

11.2.1 Основные этапы[23]

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

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

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

11.2.2 Элементы сравнения[24]

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

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

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.

Последовательность корректировок[25]

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 расчета корректировок

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

- техники количественного анализа;
- техники качественного анализа.

Техники количественного анализа:

- техники компенсационных корректировок цен;
- техники факторного анализа.

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

<u>Техники факторного анализа:</u>

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

Техника парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается

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

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.

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

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

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

Техники качественного анализа включают следующие техники:

- техника качественного сравнения цен;
- техника квалиметрического моделирования.

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

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

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

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

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

Вывод:

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.

С точки зрения математической статистки стоимость, как случайная величина, рассчитывается на основе значений цен объектов-аналогов x_i, i=1,…,n, понимаемых как n ее независимых наблюдений. В качестве генеральной совокупности выступают цены всех объектов на рассматриваемом сегменте рынка, а стоимость объекта оценки получают в результате обработки доступной оценщику выборки значений из генеральной совокупности.

Поскольку использование генеральной совокупности, а также крупных выборок при индивидуальной оценке объекта недвижимости затруднено, при работе с малыми выборками логично использовать технику квалиметрического моделирования, которая позволяет перейти от многомерной регрессионной модели к парной регрессии, которая учитывает все влияющие ценообразующие факторы с учетом степени их влияния на итоговый результат путем использования показателя качества.

Таким образом, в рамках настоящего Отчета при применении метода сравнения продаж Оценщик использовал технику квалиметрического моделирования.

11.2.3 Структура расчета

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

3. Выбор ценообразующих факторов для введения корректировок по второй группе элементов сравнения.
4. Определение значений абсолютных показателей ценообразующих факторов для всех объектов. Кодирование градаций нечисловых ценообразующих факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код градации».
5. Нормирование (приведение кодов к относительным величинам).
6. Расчет показателей качества как суммы нормированных кодов для объектов сравнения с учетом весов ценообразующих факторов.
7. Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости рыночной стоимости объекта-аналога от показателя качества.
8. Определение коэффициентов модели зависимости величины удельного показателя стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов.
9. Верификация (проверка) качества моделирования.
10. Определение наиболее вероятного значения рыночной стоимости объекта оценки.

11.2.4 Обоснование выбора единицы сравнения

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

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема[26].

На основе анализа рыночной информации по рассматриваемому сегменту рынка, в качестве единицы сравнения Оценщик принял решение использовать удельную цену 1 кв.м объекта.

11.2.5 Характеристика Объекта оценки и объектов-аналогов

На основании выполненного исследования, Оценщик полагает, что наиболее эффективным вариантом использования объектов является их использование под паркинг.

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) предполагали, 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 (http://cian.ru, https://www.avito.ru/).

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения о продаже баз отдых и гостиниц (относящихся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки), расположенных в г. Санкт-Петербург и аналогичных Объекту оценки по своим объемно-планировочным решениям, представленные в продаже на открытом рынке по состоянию на дату оценки.

Исходя из условий Задания на оценку и характеристик оцениваемого объекта, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с объектом оценки. Использованная в расчете информация об объектах-аналогах представлена в таблице ниже[27].

---

[26] Ст. 22г ФСО №7.

[27] Копии соответствующих страниц и интернет-страниц представлены в Приложении 3 настоящего Отчета. Более подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право …запрашивать в письменной или *устной форме* у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».

Таблица №15

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв.м	Передаваемое право	Условия финансирования	Дата оферты	Назначение	Состояние здания	Наличие отопления	Доп улучшения и виды использования	Источник
1	г.Санкт-Петербург, посёлок Шушары, территория Пулковское, Кокколевская улица, 1	13 533,0	651 000 000	48 105	собственность	типичные	июн.22	Коммерческое	Отличное	да	есть	https://realty.yandex.ru/offer/4036803199451597905/#location
2	Санкт-Петербург, р-н Курортный, мкр. Сестрорецк, ул. Николая Соколова, 31	2 900,0	24 000 000	8 276	собственность	типичные	июн.22	Коммерческое	Хорошее	нет	нет	https://spb.cian.ru/sale/commercial/271546995/
3	Санкт-Петербург метро Московская 5-й Предпортовый пр., 14к 1	14 155,0	290 000 000	20 487	собственность	типичные	июн.22	Коммерческое	Отличное	да	есть	https://sankt-peterburg.vsn.ru/sale-vehicle-parking/multilevel/58636758-290000000-rub-5-y-predportovyy-pr-14k-1
4	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, Кубинская ул., 79	8 925,0	470 000 000	52 661	собственность	типичные	июн.22	Коммерческое	Отличное	да	да	https://spb.cian.ru/sale/commercial/274462341/
5	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, Кубинская ул., 79	140,0	5 300 000	37 857	собственность	типичные	июн.22	Коммерческое	Хорошее	да	есть	https://spb.cian.ru/sale/commercial/276291929/
ОО	**Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-Приморский, улица Десантников, дом 15, строение 1**	**1 211,0**			**собственность**	**типичные**	июн.22	Коммерческое	**Хорошее**	да	да	

11.2.6 Корректировка цен по последовательным элементам сравнения

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

Поправка на передаваемые права. В случае с оцениваемым объектом и объектами аналогами оценивается право собственности. Корректировка не проводилась.

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 ценообразования. 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 --6,0%[28].

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

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

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	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,95	0,93	0,94	0,92	0,91
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,96	0,94	0,95	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,76	0,90	0,84	0,87	0,83	0,79
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,74	0,91	0,84	0,87	0,83	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,68	0,87	0,79	0,83	0,77	0,73
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,81	0,91	0,87	0,89	0,86	0,83
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,92	0,88	0,90	0,87	0,84

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: https://statrielt.ru/

Рисунок 15 – Копия страницы портала «Статриелт»

Оценщик провел анализ рассматриваемого сегмента рынка и установил, что данное значение соответствует рыночным условиям, описанным в разделе 8 настоящего Отчета.

Поправка на дату продажи. Поправка на дату продажи равна нулю, так как все объекты-аналоги

[28]https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2691-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2022-goda

выставлены на открытом рыке по состоянию на дату оценки.

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в таблице ниже.

Таблица №16

№ п/п	адрес	Стоимость предложения, руб./кв.м	Поправка на передаваемые права	Поправка на тип сделки	Поправка на дату сделки	Поправка на условия финансирования	Стоимость, руб./кв.м
1	г.Санкт-Петербург, посёлок Шушары, территория Пулковское, Кокколевская улица, 1	48 105	0,0%	-6,0%	0,0%	0,0%	45 218
2	Санкт-Петербург, р-н Курортный, мкр. Сестрорецк, ул. Николая Соколова, 31	8 276	0,0%	-6,0%	0,0%	0,0%	7 779
3	Санкт-Петербург метро Московская 5-й Предпортовый пр., 14к 1	20 487	0,0%	-6,0%	0,0%	0,0%	19 258
4	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, Кубинская ул., 79	52 661	0,0%	-6,0%	0,0%	0,0%	49 501
5	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, Кубинская ул., 79	37 857	0,0%	-6,0%	0,0%	0,0%	35 586

11.2.7 Корректировка цен по независимым элементам сравнения

В результате проведенного анализа была определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов. Для расчета рыночной стоимости Оценщик построил квалиметрическую модель посредством которой совокупность основных ценообразующих факторов сводилась к одному показателю качества (ПК) объекта. Рассчитав ПК для всех объектов-аналогов при помощи статистических методов (регрессионного анализа) Оценщик определил функцию зависимости удельного показателя стоимости объекта от ПК. Далее подставив в указанную функцию ПК объекта оценки, определяем его рыночную стоимость.

Оценщик, основываясь на позиционировании объекта оценки в качестве складского объекта, а также, учитывая мнение экспертов и рыночную информацию, выбрал следующие ценообразующие факторы:

- Площадь, кв.м;
- Состояние здания;
- Наличие отопления;
- Тип недвижимости;
- Дополнительные улучшения и расширенные виды использования.

По всем остальным ценообразующим факторам, выделенным в анализе рынка объекта оценки, объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы и имеют одинаковые характеристики.

Все показатели ценообразующих факторов объекта оценки и объектов-аналогов, выраженные в числовом выражении, приняты по абсолютной величине, как рекомендовано теорией квалиметрии[29]. Для нечисловых показателей производится кодирование факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код».

По абсолютной величине в расчет были приняты следующие факторы:

1. *Общая площадь объекта.* При этом в расчетах была учтена общерыночная закономерность: чем меньше площадь объекта, тем выше удельный показатель стоимости (аналог понятия оптовой скидки).

Для следующих показателей была произведена кодировка факторов по принципу «чем лучше характеристика, тем выше код»:

2. *Состояние ОКСов* оказывает существенное влияние на стоимостные показатели. Объекты, не тре-

[29] Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 115, 118-119.

бующие ремонта, предлагаются по более высоким ценам, чем аналогичные, но требующие дополнительных затрат. Кодировка производилась согласно следующим градациям:

- код 1 – для неудвл. состояния отделки;
- код 2 - для удвл. состояния отделки, частично требуется ремонт;
- код 3 - для хорошего состояния отделки;
- код 4 - для отличного состояния отделки.

3. *Тип недвижимости* ., Применялась следующая кодировка фактора:

   - код 1 –подземный паркинг;
   - код 2 –наземный паркинг.

   В данном случае зависимость не выявлена (0% вес фактора).

4. *Наличие отопления*. Применялась следующая кодировка фактора:

   - код 1 – нет отопления;
   - код 2 – есть отопление.

5. *Дополнительные улучшения и расширенные виды использования.* Учтена возможность расширенного использования части паркинга (возможность использовать часть объекта под автосервис или шиномонтаж, но не более 10% от общей площади). Таким образом, применялась следующая кодировка фактора:

   - код 1 – нет возможности;
   - код 2 –есть возможность.

После кодирования производится приведение кодов к относительным величинам для того, чтобы сгладить влияние каждого из факторов на стоимость (используемый метод предполагает в качестве первого приближения одинаковое влияние факторов на стоимость).

С этой целью для каждого ценообразующего фактора вводятся понятия худшего показателя фактора – «браковочного» значения ($q_i^{бр}$) и наилучшего, достигнутого на рынке, – «эталонного» значения ($q_i^{эт}$) ценообразующего фактора. По каждому показателю вычисляется относительный показатель K_i, который можно найти по формуле[30]:

$$K_i = \frac{q_i - q_i^{бр}}{q_i^{эт} - q_i^{бр}},$$

где q_i – значение кода фактора для объекта оценки (объекта-аналога).

Поскольку для факторов общей площади и расстояния до метро действует обратная зависимость удельного показателя стоимости от изменения значений фактора, в качестве эталонного значения принималось его минимальное значение, соответственно, в качестве браковочного – его максимальное значение по выборке аналогов. Для остальных факторов, как уже упоминалось выше, в качестве эталонного принималось максимальное значение, в качестве браковочного – минимальное.

После приведения максимальное значение кода любого фактора равно единице. Далее проводится нормирование с учетом весов влияния различных факторов сравнения на стоимость объекта.

При построении расчетной модели в строке «вес фактора» представлена величина, отражающая степень влияния каждого фактора на рыночную стоимость объекта недвижимости. Для определения ПК набранные объектами коды умножаются на вес соответствующего ценообразующего фактора. Величина весовых коэффициентов определялась с использованием функции «Поиск решения» программы Microsoft Excel при условии максимального значения коэффициента детерминации.

Значения весов ценообразующих факторов были проверены на соответствие диапазонам их значений, приведенным в разделе анализа рынка, и были признаны соответствующими.

Путем «свертки» формируется показатель качества объекта (ПК) $K_j = \Sigma G_i * q_{ij}$, находящийся в диапазоне от 0 до 1[31].

Для определения итогового значения рыночной стоимости Объекта оценки по показателям качества каждого объекта сравнения была построена парная регрессионная модель зависимости базовой скорректированной стоимости от значения ПК объекта-аналога, полученной в ходе выполнения качественного анализа ценообразующих характеристик.

[30] Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 115, 118-119.
[31] Квалиметрия для всех: Учеб. Пособие/ Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М.: ИД ИнформЗнание, 2012. - 165 с.: ил., стр. 119.

Расчетные таблицы представлены ниже.

Кодировка факторов

Таблица №17

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, кв.м	Состояние здания	Наличие отопления	Тип	Доп улучшения и виды использования	Стоимость, руб./кв.м
1	г.Санкт-Петербург, посёлок Шушары, территория Пулковское, Кокколевская улица, 1	13 533,0	4	2	2	2	45 218
2	Санкт-Петербург, р-н Курортный, мкр. Сестрорецк, ул. Николая Соколова, 31	2 900,0	3	1	1	1	7 779
3	Санкт-Петербург метро Московская 5-й Предпортовый пр., 14к 1	14 155,0	4	2	2	2	19 258
4	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, Кубинская ул., 79	8 925,0	4	2	2	1	49 501
5	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, Кубинская ул., 79	140,0	3	2	2	2	35 586
ОО	**Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1**	**1 211,0**	3	2	2	1	**?**
	Эталон	*140,0*	*4*	2	2	*2*	
	Брак	*14 155,0*	*1*	*1*	*1*	*1*	

Нормировка кодов факторов и определение ПК

Таблица №18

№ п/п	Адрес	Площадь помещения, кв.м	Состояние здания	Наличие отопления	Тип	Доп улучшения и виды использования	ПК	Стоимость, руб./кв.м
Вес		*24,1%*	*63,4%*	*10,0%*	*0,0%*	*2,4%*	*100,00%*	
1	г.Санкт-Петербург, посёлок Шушары, территория Пулковское, Кокколевская улица, 1	0,04	1,00	1,00	1,00	1,00	76,95%	45 218
2	Санкт-Петербург, р-н Курортный, мкр. Сестрорецк, ул. Николая Соколова, 31	0,80	0,67	0,00	0,00	0,00	61,67%	7 779
3	Санкт-Петербург метро Московская 5-й Предпортовый пр., 14к 1	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00	75,88%	19 258
4	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, Кубинская ул., 79	0,37	1,00	1,00	1,00	0,00	82,45%	49 501
5	Санкт-Петербург, р-н Московский, Новоизмайловское, Кубинская ул., 79	1,00	0,67	1,00	1,00	1,00	78,85%	35 586
ОО	**Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1**	0,92	0,67	1,00	1,00	0,00	74,58%	**?**

Ниже представлен график полученной зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества.

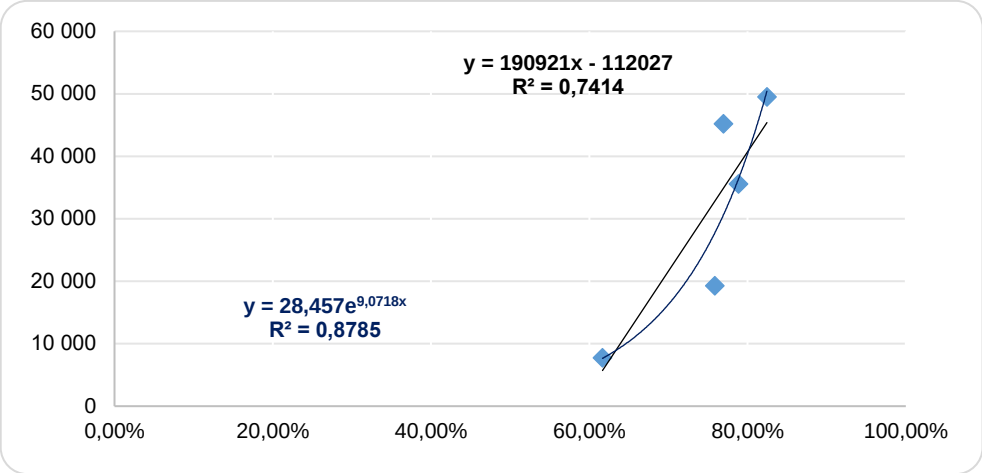


Рисунок 1 – График построения линейной и экспоненциальной зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества

11.2.8 Обоснование вида аппроксимирующей функции зависимости удельного показателя стоимости от показателя качества

Оценщик считает возможным использовать экспоненциальную функцию аппроксимации вида:

$$Y = a * e^{b*x} \quad ,$$

где *Y* – удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м;

x – показатель качества объектов-аналогов;

a и *b* – неизвестные коэффициенты.

Проверка гипотезы об экспоненциальном характере зависимости стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов проводится на этапе верификации (проверки) качества моделирования. В случае выполнения критерия определенности (детерминации) R^2 гипотеза об экспоненциальном характере зависимости принимается.

11.2.9 Определение коэффициентов модели зависимости удельного показателя стоимости объектов-аналогов от показателя качества объектов

На данном этапе определяются коэффициенты уравнения зависимости арендной ставки объектов-аналогов от показателя качества объектов методом наименьших квадратов с использованием стандартных функций MSExcel. Уравнение зависимости, а также значение коэффициента детерминации R^2 приведены на рисунке выше.

11.2.10 Верификация (проверка) качества моделирования

Для того, чтобы использовать регрессионное уравнение для расчета арендной ставки Объекта оценки, необходимо предварительно провести проверку качества моделирования по следующим критериям:

1. Коэффициент детерминации R^2:

$$R^2 = \frac{\sum_{i=1}^{n}\left(y_i - \hat{y}_i\right)^2}{\sum_{i=1}^{n}\left(y_i - \bar{y}\right)^2} .$$

где y_i – фактические значения удельного показателя стоимости объектов-аналогов;

$\hat{y}_i$ - значения удельного показателя стоимости объектов-аналогов, рассчитанных по регрессионной модели;

$\bar{y}$ - среднее значение удельного показателя стоимости по выборке аналогов.

Регрессионная модель может считаться вполне адекватной, если значение коэффициента детерминации R^2 не меньше 0,7.

Выполнение критерия детерминации свидетельствует о том, что предположение Оценщика о виде аппроксимационной зависимости, а также кодировка градаций ценообразующих факторов объектов-аналогов не содержит существенных ошибок.

2. F-статистика (критерий Фишера).

Для проверки надежности результатов регрессии (значимости регрессионного уравнения) принято, наряду с коэффициентом детерминации, использовать F-критерий (критерий Фишера). Регрессионное уравнение считается статистически значимым, если значение коэффициента Фишера:

$$F = \frac{R^2}{1-R^2} \cdot \frac{n-k-1}{k}$$

превышает критическое значение $F_{кр}$ распределения Фишера-Снедекора со степенями свободы k и n-k-1 и вероятностью α=1-γ.

k – количество факторов в модели (поскольку используется парная регрессия, количество факторов = 1);

n – количество объектов-аналогов;

γ – вероятность того, что случайная величина с данным распределением Фишера превысит данное значение статистики (как правило, используют значение вероятности = 0,95).

$F_{кр}$ рассчитывается с помощью функции Excel «FРАСПОБР». F-критерий, будучи связанным с коэффициентом детерминации, также может быть интерпретирован как показатель того, насколько регрессионная зависимость предсказывает результат лучше, чем модель среднего $\bar{y}$.

Если регрессионная зависимость незначима, то принимается гипотеза о равенстве нулю всех коэффициентов регрессионной связи в генеральной совокупности. В таком случае применение методов регрессионного анализа применительно к выбранным влияющим факторам не имеет смысла, и следует либо анализировать иные влияющие факторы, либо прибегнуть к оценкам с помощью среднего.

Если же значимость регрессионной связи установлена, представляет интерес проверка значимости ее отдельных коэффициентов.

3. Критерий Стьюдента.

Для проверки значимости коэффициента модели (проверка гипотезы о равенстве нулю коэффициента регрессии) используется критерий Стьюдента. Для парной регрессии достаточно проверить значимость коэффициента при неизвестном коэффициенте X – показателе качества объектов-аналогов.

Критерий Стьюдента: Если для коэффициента a выполняется неравенство $|t_a| > t_{кр}$, то гипотеза о незначимости коэффициента a отвергается, т.е. коэффициент значим.

Определяется фактическое значение t-критерия Стьюдента при помощи средства «Регрессия» пакета «Анализ данных» в Excel, которое затем сравнивается с табличным значением при заданном уровне значимости α и числе степеней свободы n-k-1, которое рассчитывается с помощью функции Excel «СТЬЮДРАСПОБР».

4. Средняя ошибка аппроксимации (среднее процентное отклонение):

$$A = \frac{\sum_{i=1}^{n}\left(\left|y_i - \hat{y}_i\right| / y_i\right)}{n} \cdot 100\%$$

Чем меньше значение данного показателя, тем лучше прогнозные качества модели.

Принято считать, что регрессионная модель имеет хорошее качество, если средняя ошибка аппроксимации не превышает 5–7% и допустимое качество, если ее значение не превышает 12–15%.

5. Коэффициент вариации результирующего признака:

$$V = \frac{s}{\bar{y}} \cdot 100\%,$$

где s – стандартное отклонение ошибки,

$\bar{y}$ - среднее значение удельного показателя стоимости объектов-аналогов, руб./кв.м.

При решении практических задач моделирования рынка недвижимости рекомендуется не применять модели, коэффициент вариации которых превышает 33%.

Результаты проверки качества полученных моделей представлены в таблице ниже:

Таблица №19

Показатель	Значение	Вывод
Коэффициент детерминации R^2	0,8785	Полученное значение больше минимально допустимого 0,7 свидетельствует о высокой достоверности аппроксимации
Коэффициент корреляции r	0,9373	
Расчетное значение F-критерия Фишера	21,685	Расчетное значение больше критического, следовательно уравнение следует признать значимым
Критическое значение F-критерия Фишера	10,128	
Расчетное значение критерия Стьюдента	8,672	Расчетное значение больше критического, следовательно, коэффициент следует признать значимым
Критическое значение критерия Стьюдента	6,330	
Среднеквадратическое отклонение, руб./кв. м	9 787,64	Справочно
Ошибка аппроксимации	1,58%	Ошибка аппроксимации в пределах 15% свидетельствует о хорошем подборе модели к исходным данным
Коэффициент вариации	31,10%	Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%

Т.к. представленная регрессионная модель прошла проверку на значимость, следовательно, можно применить полученное уравнение для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Подставляя в полученную модель рассчитанный ранее ПК объекта оценки, получаем его удельный показатель стоимости за объект оценки, который составляет 24 679 руб./кв.м

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемых объектов, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, с учетом стоимости земельного участка, по состоянию на 18.02.2022

составляет:

Объект оценки	Величина рыночной стоимости за объект оценки, руб. (округленно)
Нежилое помещение 12-Н площадью 1211,0 кв.м, кадастровый номер 78:40:0830701:3312, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1	29 890 000

11.2.11 Определение чистого операционного дохода

В результате умножения рыночной стоимости сооружения на коэффициент капитализации получается величина чистого операционного дохода и она составила 1 604 097 руб. в год.

11.2.12 Определение операционных расходов

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства эффективного валового дохода.

Ставка налога на имущество составила 2,2%[32].

Налоговая база (ст. 375 НК РФ) определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения, если иное не предусмотрено указанной статьей НК РФ.

При определении налоговой базы как среднегодовой стоимости имущества, признаваемого объектом налогообложения, такое имущество учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации[33].

В соответствии с данными Заказчика остаточная стоимость сооружения равна нулю, таким образом операционные расходы отсутствуют.

Действительный валовой доход составил 2 152 080 руб. в год.

11.2.13 Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход (PGI) – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости ее площадей без учета всех потерь и расходов. В рамках данного Отчета потенциальный валовой доход от использования недвижимости будет получен от сдачи в аренду паркинга.

[32] http://base.garant.ru/7949811/
[33] https://www.nalog.ru/rn77/taxation/taxes/imuchorg/

Величина уровня недозагрузки производственного сооружения была определена Оценщиком на основании данных данных НКО "Ассоциация развития рынка недвижимости "СтатРиелт"[34] и составила 19,5% (среднее значение между производственными и складскими помещениями).

Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 08.04.2022 г.)

Коэффициент фактического использования арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений показывает рыночную (фактическую) степень заполняемости арендопригодных площадей. Учитывает сложившиеся на рынке вакансии арендопригодных площадей и недосборы арендной платы.

Определяется как отношение среднеквартальной фактически используемой площади к среднеквартальной арендопригодной площади.

Различие значений нижней и верхней границ обусловлено различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, этажность, конструкция и качество), местоположением (транспортного и пешеходного трафика, красная линия, престижность окружения). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем выше значение коэффициента (верхняя граница). И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают низкие значения коэффициентов (нижняя граница).

по опросу участников рынка (арендодателей и их представителей), пользователей сайта Statrielt,на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Торговые помещения и здания	0,87	0,94	0,91
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,71	0,82	0,77
3	Складские помещения и здания	0,86	0,92	0,89
4	Производственные помещения и здания	0,61	0,81	0,72

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

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

Назад Вперёд

Рисунок 16 – Копия страницы справочника

Таким образом, потенциальный валовой доход составил 2 673 382 руб.

11.2.14 Расчет ставки аренды оцениваемого объекта

Расчет рыночной ставки аренды объекта недвижимости, входящего в состав Объекта оценки, затратным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица №20

Показатель	Значение
Стоимость здания, руб., без НДС	24 908 333
Коэффициент капитализации	6,44%
Чистый операционный доход (ЧОД), руб. в год	1 604 097
Операционные расходы, которые несет собственник имущества:	
Ставка налога на имущество	2,20%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.без НДС	24 908 333
Налог на имущество, руб./год	547 983
Итого, операционные расходы собственника, руб.	547 983
Действительный валовой доход (ДВД), руб. в год	2 152 080
Стоимость для расчета потерь от недозагрузки	2 673 392
Потери от недозагрузки, % от ПВД	19,50%
Потери от недозагрузки, руб. в год	521 311
Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. в год	2 673 392
Стоимость аренды, руб. в месяц	222 783
Общая Площадь, кв.м	1 211,0
Стоимость аренды, руб./кв.м в месяц, без НДС	**180**
Стоимость аренды, руб./кв.м в год, без НДС	**2 160**
Стоимость аренды, руб./кв.м в год, без НДС	**2 160**
Стоимость аренды, руб. в год, без НДС	**2 615 760**

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования объектом оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, составила округленно, на дату оценки – 21.06.2022

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР[35] и КП[36] (округленно)	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР[37] и КП[38]
Нежилое помещение 12-Н площадью 1211,0 кв.м, кадастровый номер 78:40:0830701:3312, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1	3 139 200,00	2 616 000,00

[34] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2787-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-04-2022-goda

[35] Эксплуатационные расходы

[36] Коммунальные платежи

[37] Эксплуатационные расходы

[38] Коммунальные платежи

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

Для определения рыночной стоимости арендной платы объекта оценки Оценщик использовал затратный подход.

У Оценщика нет оснований не доверять результату, полученному в рамках подхода, таким образом, результаты сравнительного подхода будут являться конечным итогом расчета рыночной арендной платы для оцениваемого объекта. Итоговая рыночная величина арендной платы оцениваемого объекта представлена в таблице ниже.

Таблица №21

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках сравнительного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках доходного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР и КП, полученная в рамках затратного подхода	Итоговая величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР и КП (округленно)
Нежилое помещение 12-Н площадью 1211,0 кв.м, кадастровый номер 78:40:0830701:3312, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1	3 139 200,00	Не применялся	Не применялся	**3 139 200,00**
Вес, %	100%	-	-	

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым объектом по состоянию на 21.06.2022, составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР[39] и КП[40] (округленно)	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР[41] и КП[42]
Нежилое помещение 12-Н площадью 1211,0 кв.м, кадастровый номер 78:40:0830701:3312, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1	3 139 200,00	2 616 000,00

[39] Эксплуатационные расходы
[40] Коммунальные платежи
[41] Эксплуатационные расходы
[42] Коммунальные платежи

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 21.06.2022, составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР[43] и КП[44] (округленно)	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР[45] и КП[46]
Нежилое помещение 12-Н площадью 1211,0 кв.м, кадастровый номер 78:40:0830701:3312, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, стр. 1	3 139 200,00	2 616 000,00

Оценщик ***Белых А.В.***

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

[43] Эксплуатационные расходы
[44] Коммунальные платежи
[45] Эксплуатационные расходы
[46] Коммунальные платежи

14. БИБЛИОГРАФИЯ

Нормативные документы

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

Другие данные и литература, используемые в отчете:

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

Сайты Интернет

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

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Фотографии объекта оценки

Вид и состояние оцениваемого объекта

Фото 1. Состояние здания, в котором находится объект оценки

Фото 2. Состояние здания, в котором находится объект оценки

Фото 3. Состояние здания, в котором находится объект оценки

Фото 4. Вид и состояние объекта оценки

Фото 5. Вид и состояние объекта оценки

Фото 6. Вид и состояние объекта оценки

Фото 7. Вид и состояние объекта оценки

Фото 8. Вид и состояние объекта оценки

Фото 9. Вид и состояние объекта оценки

Фото 10. Вид и состояние объекта оценки

Фото 11. Вид и состояние объекта оценки

Фото 12. Вид и состояние объекта оценки

Фото 13. Вид и состояние объекта оценки

Фото 14. Вид и состояние объекта оценки

Фото 15. Вид и состояние объекта оценки

Фото 16. Вид и состояние объекта оценки (вид из окнна)

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, предоставленные Заказчиком

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Красносельский	Улица	улица Десантников		
Номер дома	15	Корпус		Строение	1

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 **:**
12-Н	12-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:		
С улицы общих:	3	1,4,5
Со двора отдельных:		
Со двора общих:	2	2,3
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	1211.0	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	1211.0	12-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):	1211.0	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:1211.0 кв.м

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта указаны согласно Выписке из ЕГРН № КУВИ-001/2022-36103404 от 16.03.2022

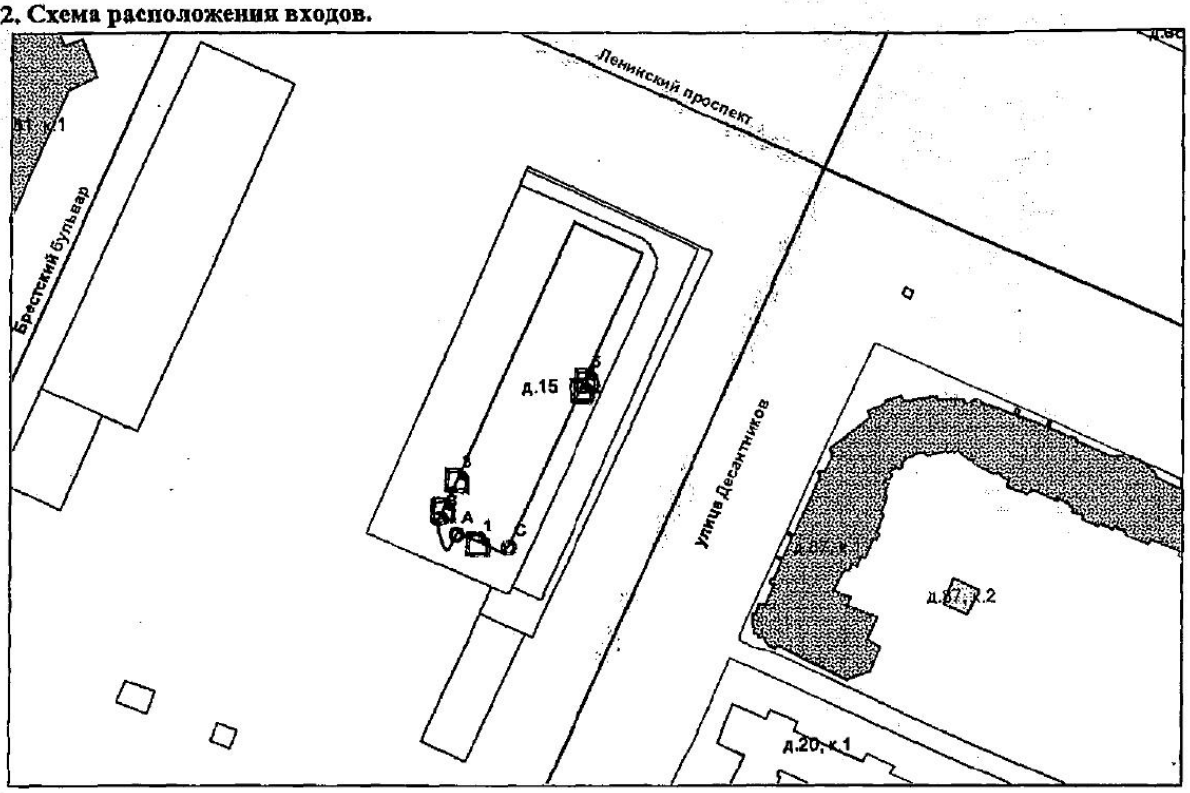
Элементы благоустройства и тип входа в объект аренды указаны по состоянию на 02.07.2022.

* 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	107331.04	85267.86	
2	B	2	107321.85	85277.26	
3	B	3	107325.42	85285.16	
4	C	4	107358.10	85308.43	
5	C	5	107359.31	85311.12	

Исполнитель: Пятакова Ю.В.

Начальник ПИБ Южное департамента кадастровой деятельности: М.Д.Попова

Дата: 02 июня 2022 года

Начальник ПИБ Южное департамента кадастровой деятельности Н.М. Соловьева

Район: Красносельский

Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы гос
картографии" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных пр

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 26.05.2022, поступившего на рассмотрение 26.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государ

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3

26.05.2022г. № КУВИ-001/2022-80604201

Кадастровый номер:	78:40:0830701:3312
Номер кадастрового квартала:	78:40:0830701
Дата присвоения кадастрового номера:	09.12.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ дом 15, строение 1, помещение 12-Н
Площадь, м2:	1211
Назначение:	Нежилое
Наименование:	данные отсутствуют
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 6
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	18575533.12
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:40:0830701:3036
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
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"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Попова Полина Владимировна, действующий(ая) на основании ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕС

полное наименование должности	подпись	

М.П.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных пр

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	

26.05.2022г. № КУВИ-001/2022-80604201	
Кадастровый номер:	78:40:0830701:3312

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78:40:0830701:3312-78/011/2021-1 09.12.2021 13:59:31
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	

М.П.

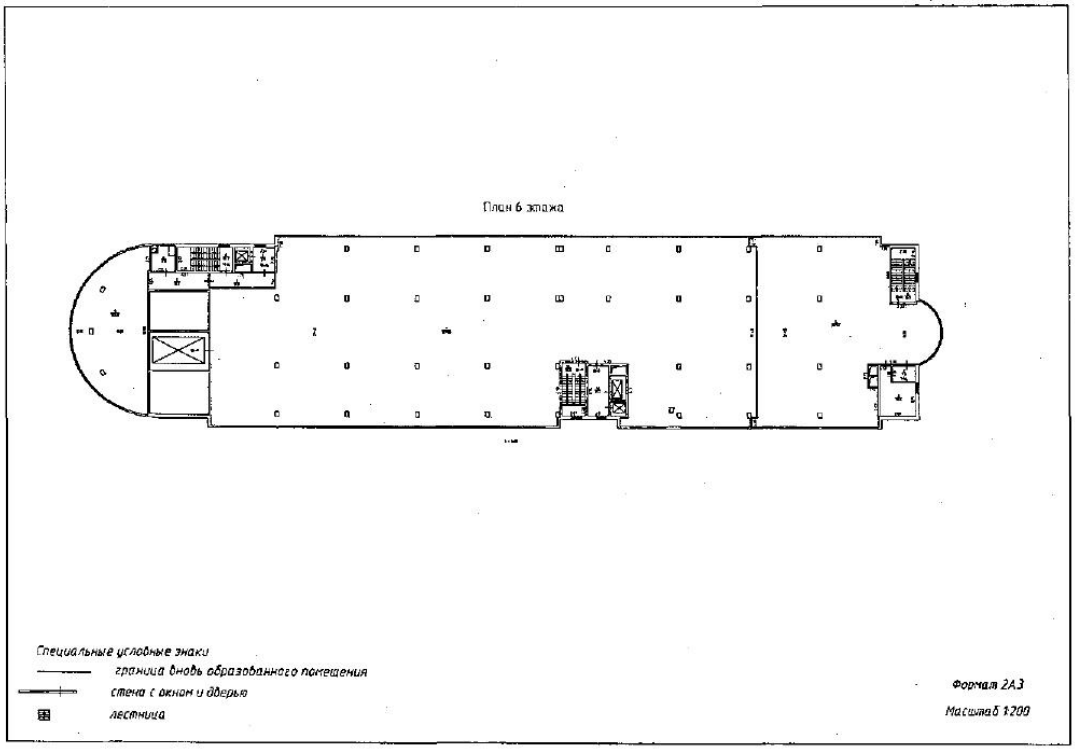
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных пр

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

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3

26.05.2022г. № КУВИ-001/2022-80604201

Кадастровый номер: 78:40:0830701:3312	Номер этажа (этажей): 6



Масштаб 1:200

полное наименование должности	подпись	

М.П.

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.

№07-1293/22-0-1 от 22.03.2022

№ 07-1293/22-0-0 от 22.03.2022
На № 04-07-4868/22-0-0 от 22.03.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **198330, г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-Приморский, улица Десантников, дом 15, строение 1** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 02ADF7E900D3ADFBBB4A745E5E75E04003
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 01.11.2021 по 01.11.2022

Е.В. Коробкова

Долгушина М.И.
(812)417-43-46

12. 04. 2022

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

11.04.2022 № ИВ-130-3954

На № 04-21-4784/22-0-0 от 21.03.2022
№ 04-21-4961/22-0-0 от 23.03.2022
№ 04-21-4963/22-0-0 от 23.03.2022
№ 04-21-4964/22-0-0 от 23.03.2022
№ 04-21-5159/22-0-0 от 25.03.2022
О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по учетным данным Главного управления, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, ул. Большая Конюшенная, д. 7, лит. А, пом. 15-Н;
Санкт-Петербург, ул. Десантников, д. 15, строение 1, пом. 12-Н (6 этаж);
Санкт-Петербург, пр. Науки, д. 23, к. 2, строение 1, пом. 14-Н (2 этаж);
Санкт-Петербург, Московский пр., д. 130, лит. А, пом. 17-Н (1 этаж)

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Для получения заключения о наличии/отсутствии объектов гражданской обороны по адресу: Санкт-Петербург, Петровская наб., д. 2, к. 2, лит. Б, пом. 7-Н необходимо представить в адрес Главного управления ситуационный план объекта недвижимости и план вторичного объекта с обозначением границ помещения.

Заместитель начальника Главного управления
(по гражданской обороне и защите населения) Е.В. Цыганов

Красавцев Роман Александрович
(812) 247-09-95

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-17074/22-0-0
от 12.04.2022

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург 14 апреля 2022 года

Обследование начато в «12» час. «30» мин.
Обследование окончено в «12» час. «40» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 13 апреля 2022 года № 3417-ПО сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

ведущим специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Романовой Э.В ;

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Бабаенко С.В.

в присутствии:

проведено обследование помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Десантников, дом 15, строение 1, литера А, помещение 12-Н (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:40:0830701:3312.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0460К0047Н0001.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 1211 кв.м. Этаж: шестой. Вход: информация в БД ИТС «Аренда» отсутствует. Элементы благоустройства: информация в БД ИТС «Аренда» отсутствует.

Статус объекта культурного наследия: сведения отсутствуют.

Основание пользования (при наличии): сведения отсутствуют.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Canon Ixus 180(№ 3400522)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: план Объекта, приложенный к письму СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 22.03.2022 № 04-07-4869/22-0-0

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

[V] Обеспечен [ ] Не обеспечен

Объект:

[ ] Используется [V] Не используется

Состояние Объекта*:

[ ] Евростандарт [V] Удовлетворительное

[ ] Отличное [ ] Неудовлетворительное

[ ] Нормальное

[ ][ ][ ][ ][ ][E][ ]

Вид использования Объекта: не используется.
Пользователь: не выявлен.
Перепланировка/переустройство: не выявлены.
Иные лица, использующие Объект: не выявлены.
Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

[V] электроснабжения

(указывается основание подключения (при наличии))**

[ ] водоснабжения/водоотведения

(указывается основание подключения (при наличии))**

[ ] газоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

[V] теплоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

[ ] применяется

[ ] не применяется

Дополнительная информация: на момент обследования хозяйственная деятельность на Объекте не осуществлялась.

Выявленные нарушения: не выявлены.

Приложение:

V	Фототаблица		Копии документов технического учета

Иное:

Ведущий специалист		/ Романова Э.В. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)
Главный специалист		/ Бабаенко С.В. /
(должность лица, проводившего обследование)	(подпись)	(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена*** _____

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

*В соответствии с классификацией состояния объектов, указанных в постановлении Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург»
**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта
***Предоставляется по письменному запросу правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя

Приложение к акту обследования от 14 апреля 2022 года в соответствии с приказом 3417-ПО от 13 апреля 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, улица Десантников, дом 15, строение 1, литера А, помещение 12-Н

ФОТОТАБЛИЦА

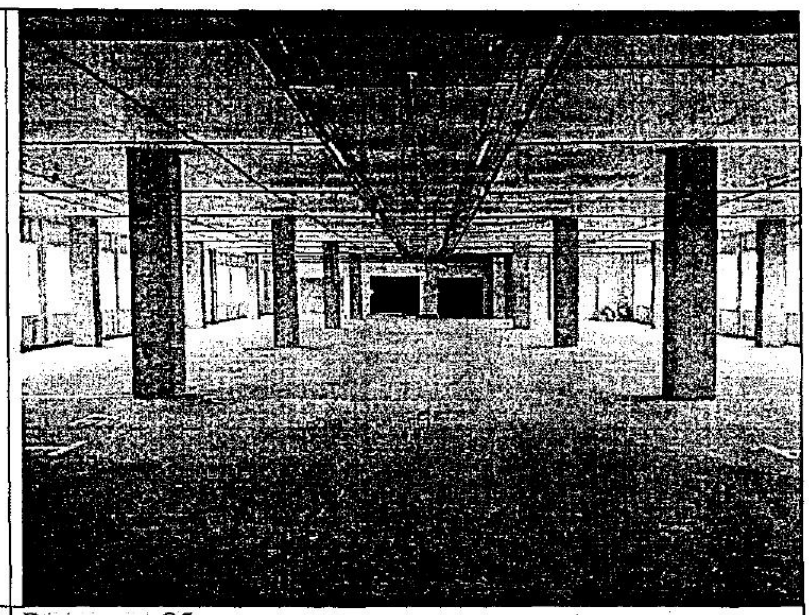
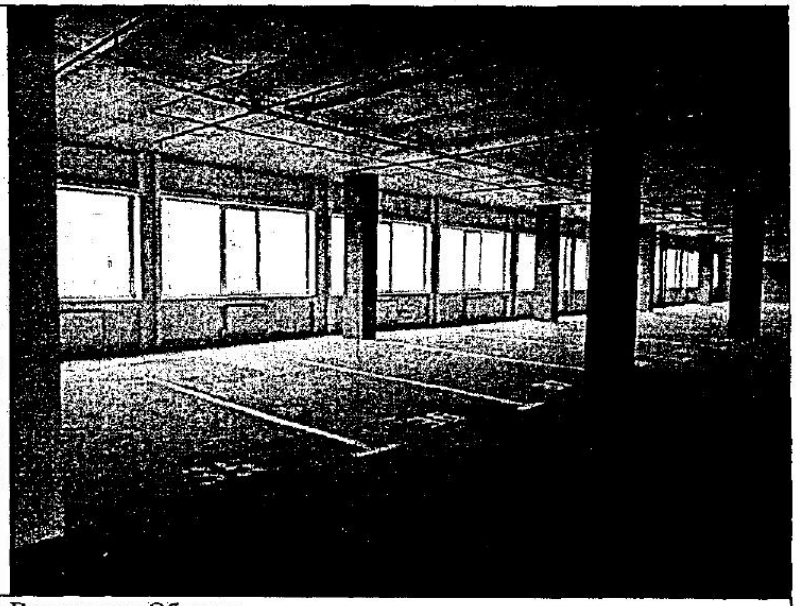
Фото 1	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 2	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Бабаенко С.В. /

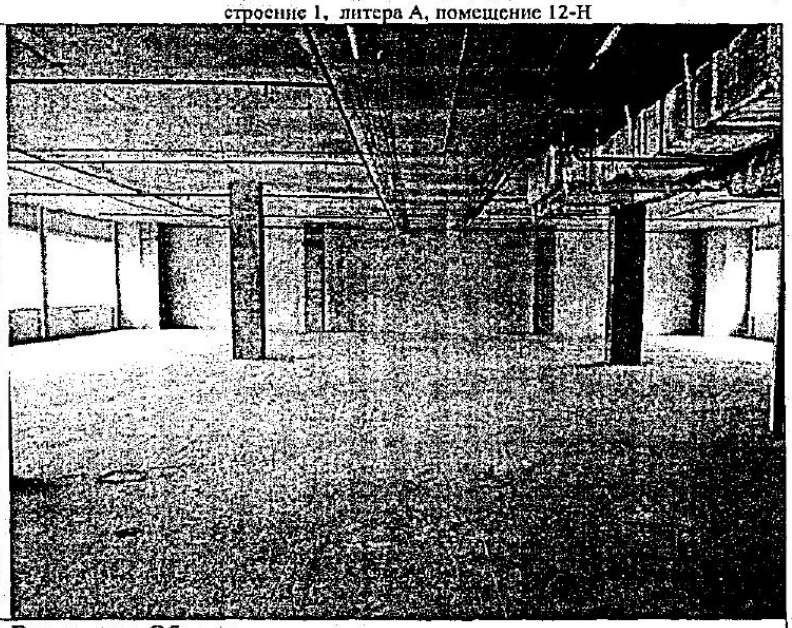
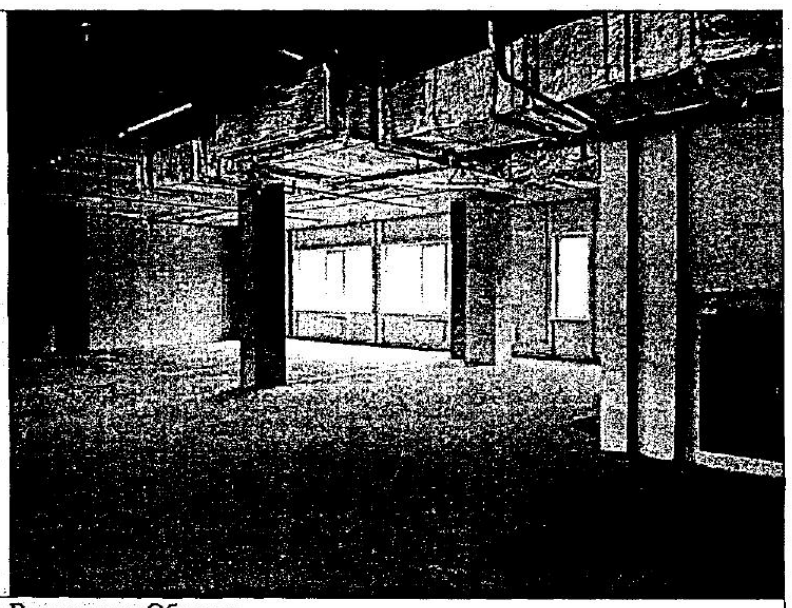
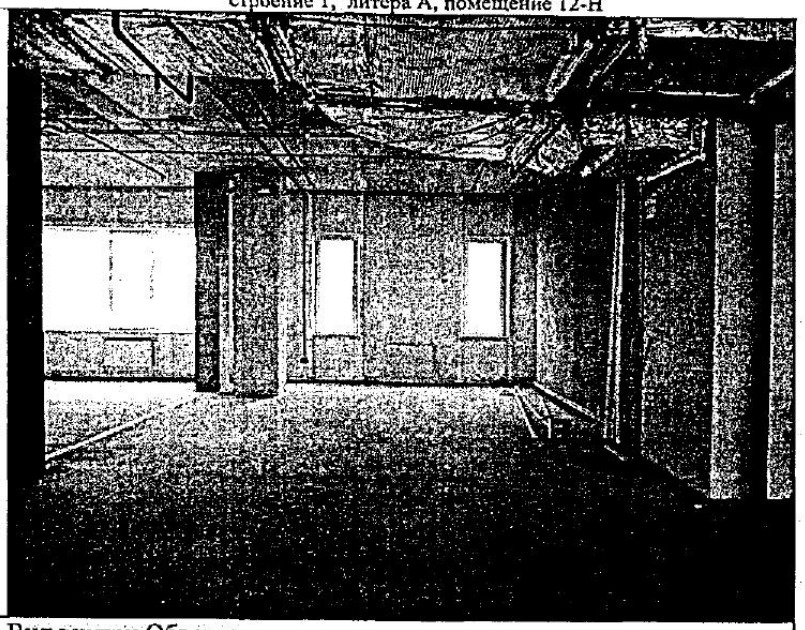
Фото 3	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 4	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Приложение к акту обследования от 14 апреля 2022 года в соответствии с приказом 3417-ПО от 13 апреля 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, улица Десантников, дом 15, строение 1, литера А, помещение 12-Н

Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Приложение к акту обследования от 14 апреля 2022 года в соответствии с приказом 3417-ПО от 13 апреля 2022 года
Адрес: Санкт-Петербург, улица Десантников, дом 15, строение 1, литера А, помещение 12-Н

ФОТОТАБЛИЦА

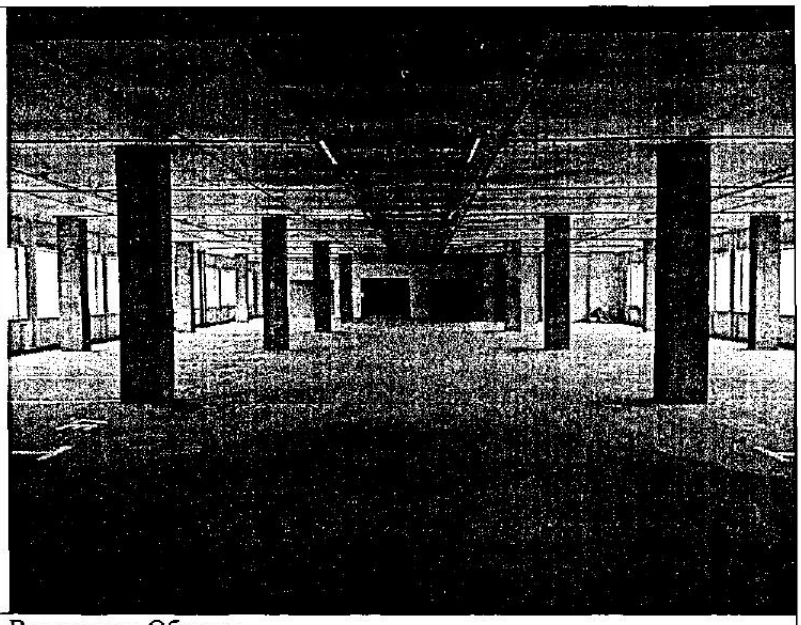
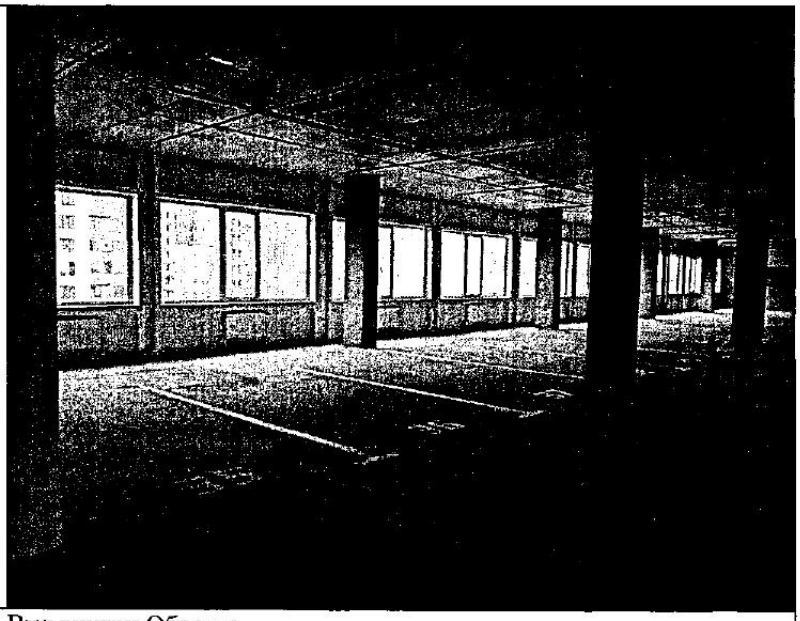
Фото 1	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 2	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Бабаенко С.В. /

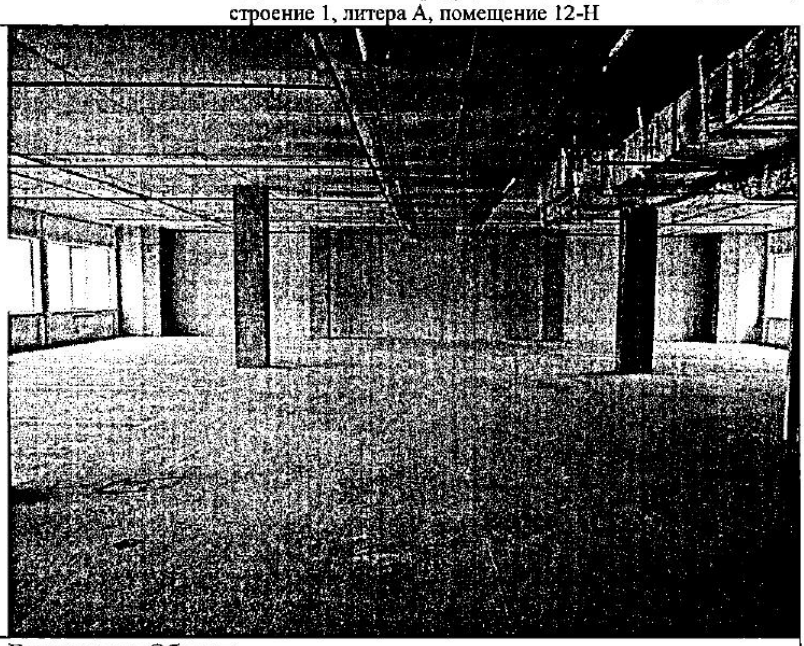
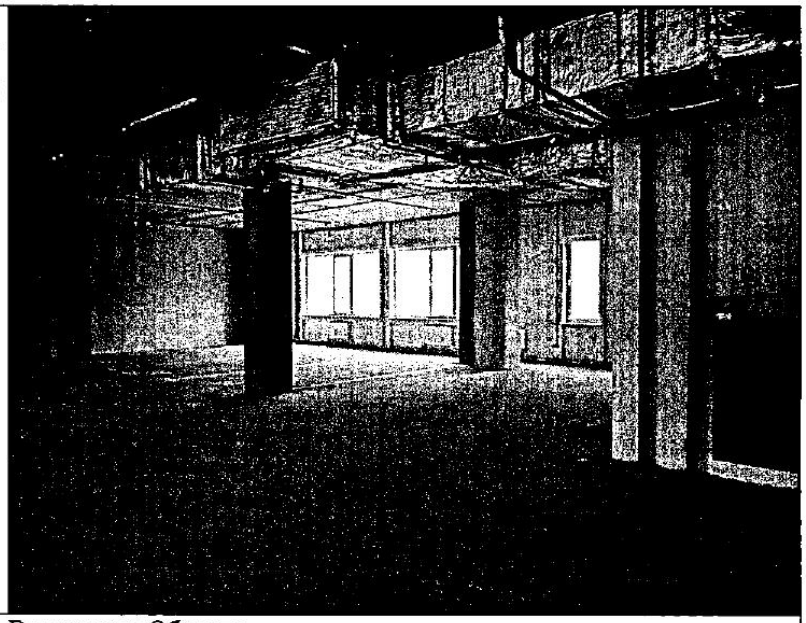
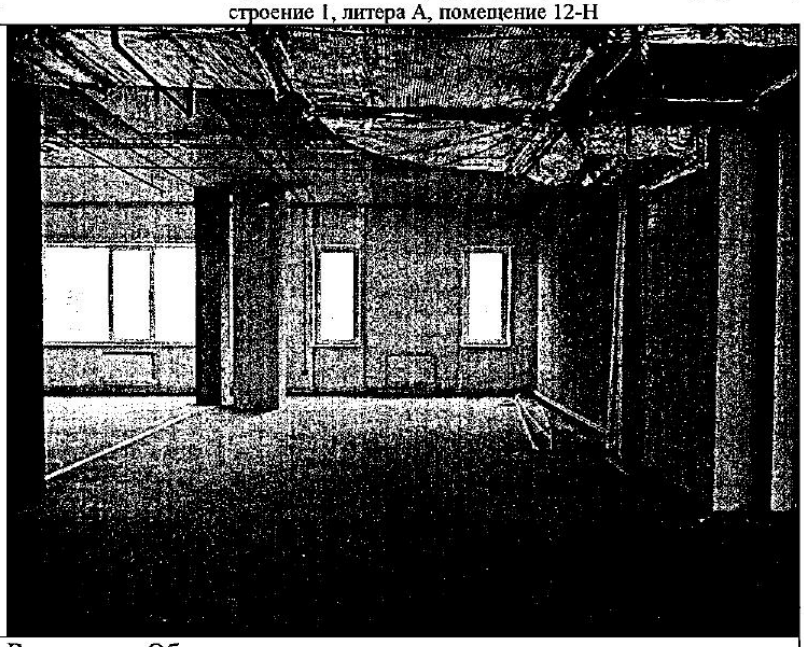
Фото 3	
Описание:	Вид внутри Объекта

Фото 4	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Бабаенко С.В. /

Фото 5	
Описание:	Вид внутри Объекта

Ответственные за проведение обследования: _____ / Романова Э.В. /

_____ / Бабаенко С.В. /

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

09.06.2022 № ЭСКЛ/16-01/7800

На № 04-15-10102/22-0-0 от 31.05.2022

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

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

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

PopovaP@commim.spb.ru

Уважаемая Ольга Сергеевна!

В ответ на Ваше обращение от 31.05.2022 вх. № ЛЭ/01-02/13366 ПАО «Россети Ленэнерго» зарегистрирована заявка от 03.06.2022 № 22-047875 о восстановлении документов о технологическом присоединении в отношении энергопринимающих устройств (далее – ЭПУ) объекта «нежилое помещение», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-Приморский, ул. Десантников, дом 15, строение 1, помещение 12Н, кад. номер 78:40:0830701:3312 (далее – Объект).

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

В данном случае технологическое присоединение ЭПУ Объекта осуществлено через электрические сети здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Южно-Приморский, ул. Десантников, дом 15, строение 1.

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

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

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

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

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго»
по доверенности А.П. Омельченко

Исп. Викторова Е. С.
Тел. 8-800-220-0-220
Вх. № 22-047875
Вх. № ЛЭ/01-02/13366

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

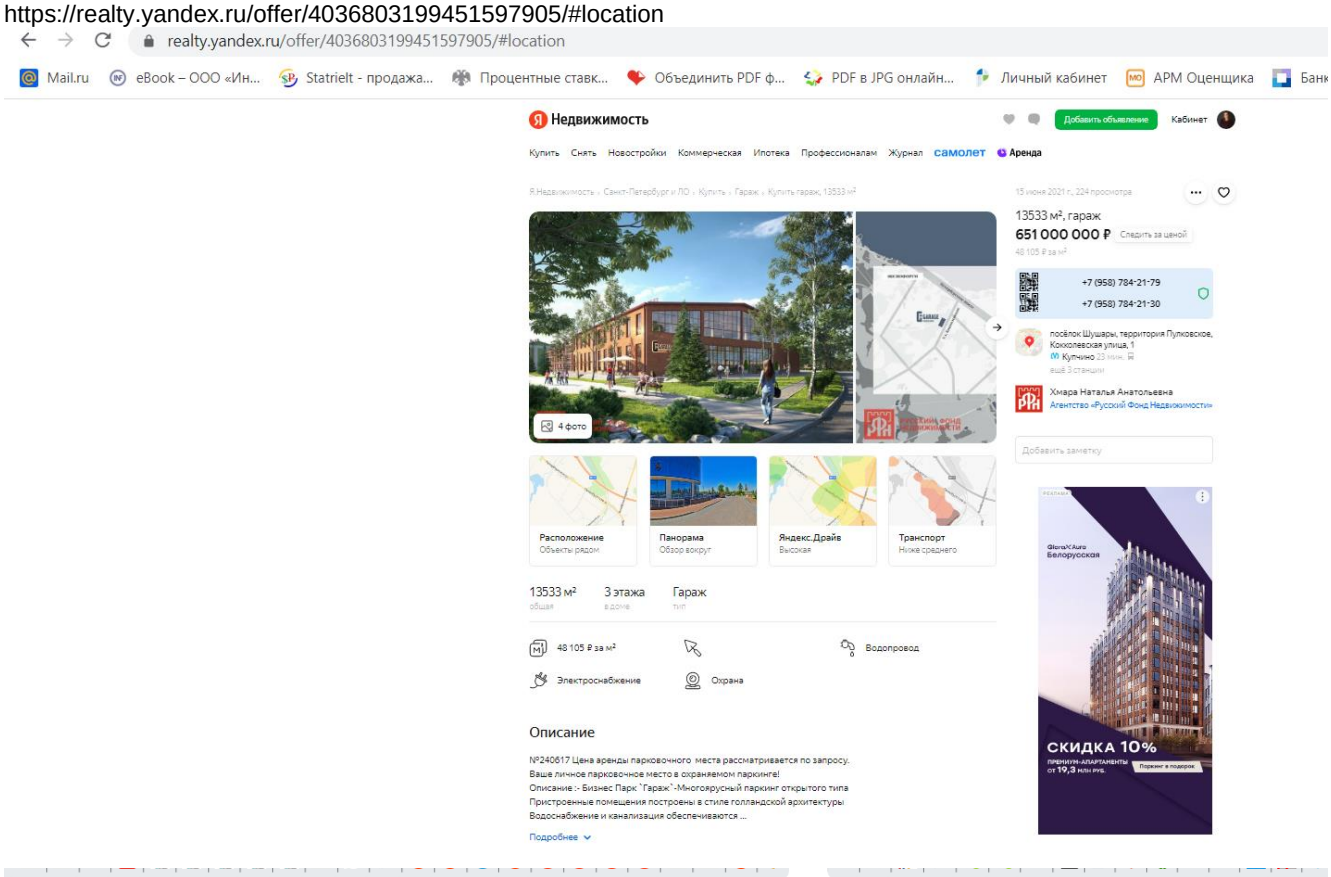
Документ подписан электронной подписью
Омельченко Анастасия Павловна
Сертификат: 036CEA8100AAADFEA64906E47E79B5FCF7
Дата подписания: 09.06.2022

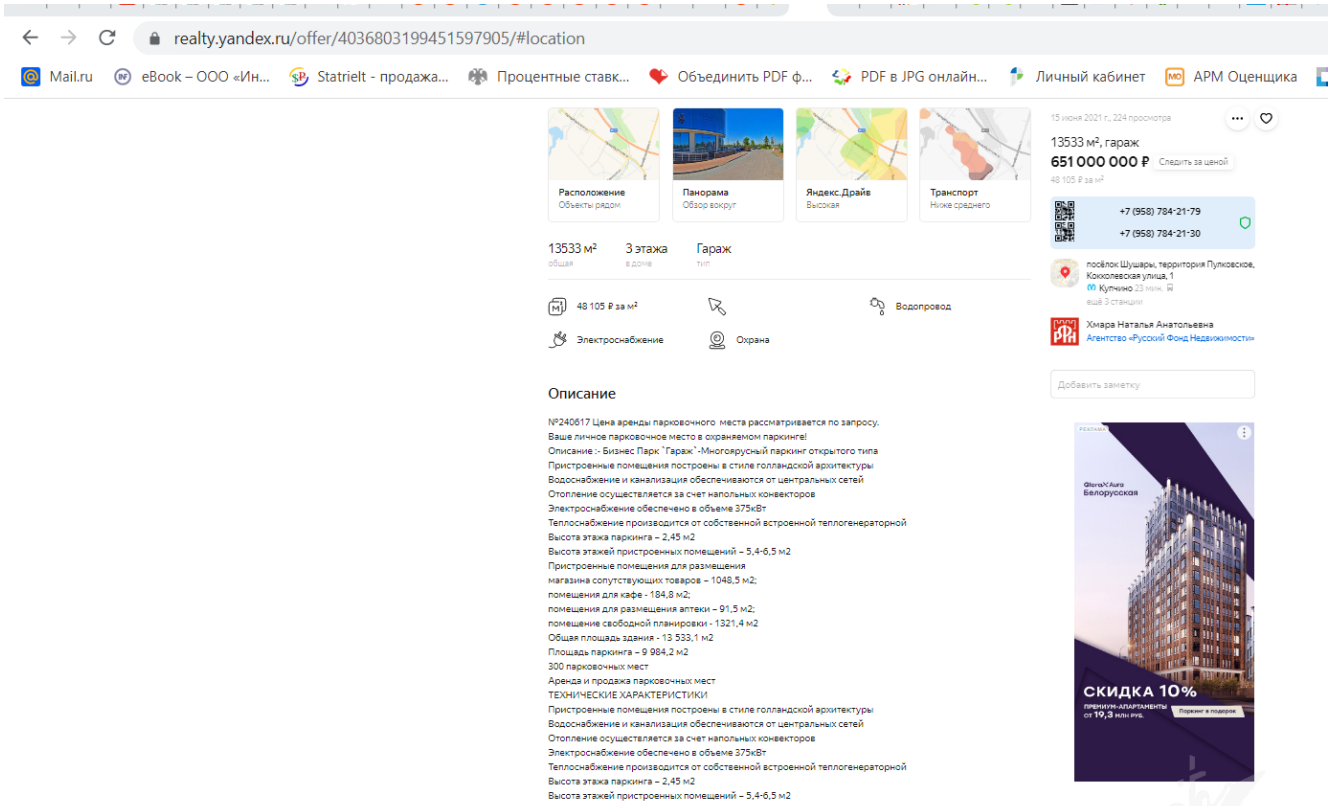
ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, использованная в расчетах

Аналог №1

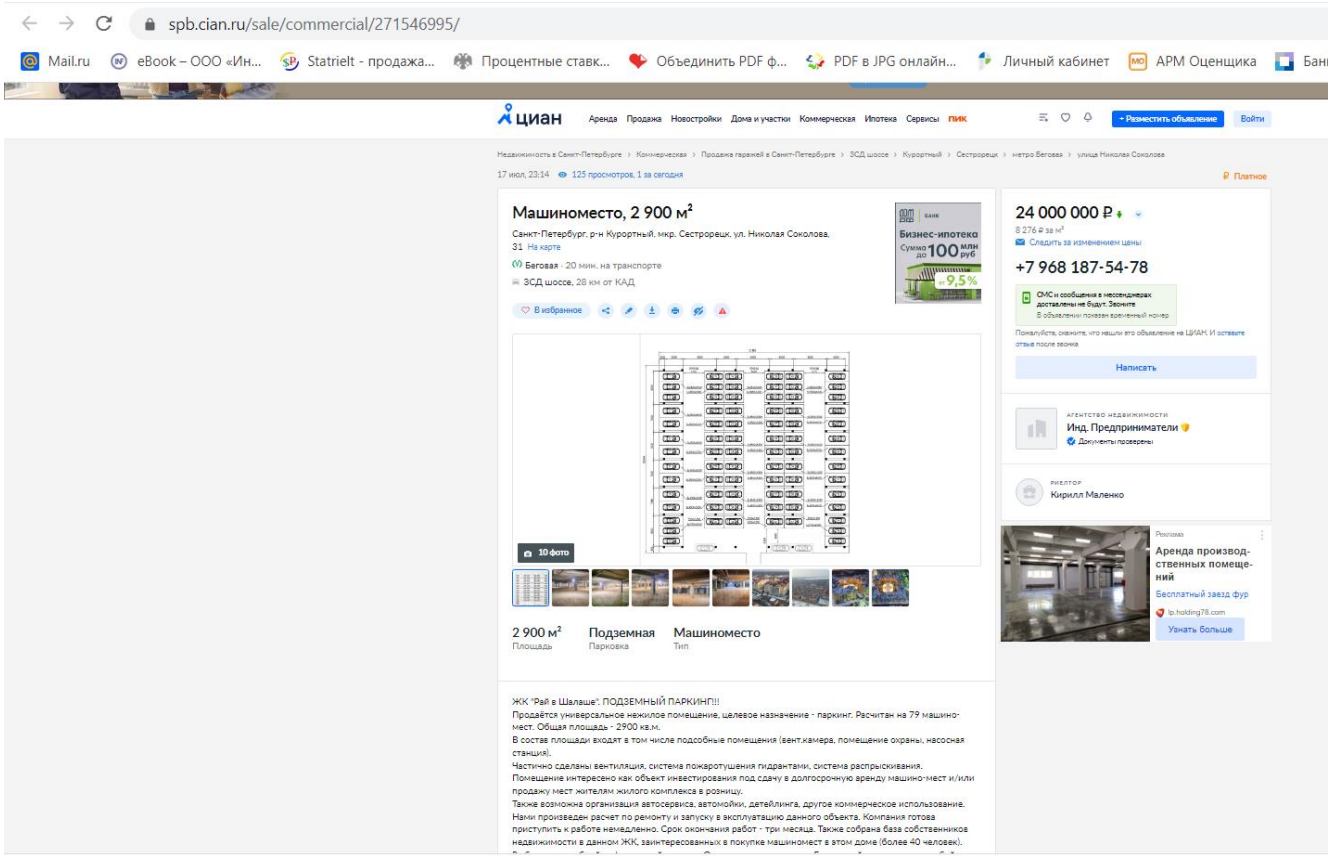
https://realty.yandex.ru/offer/4036803199451597905/#location

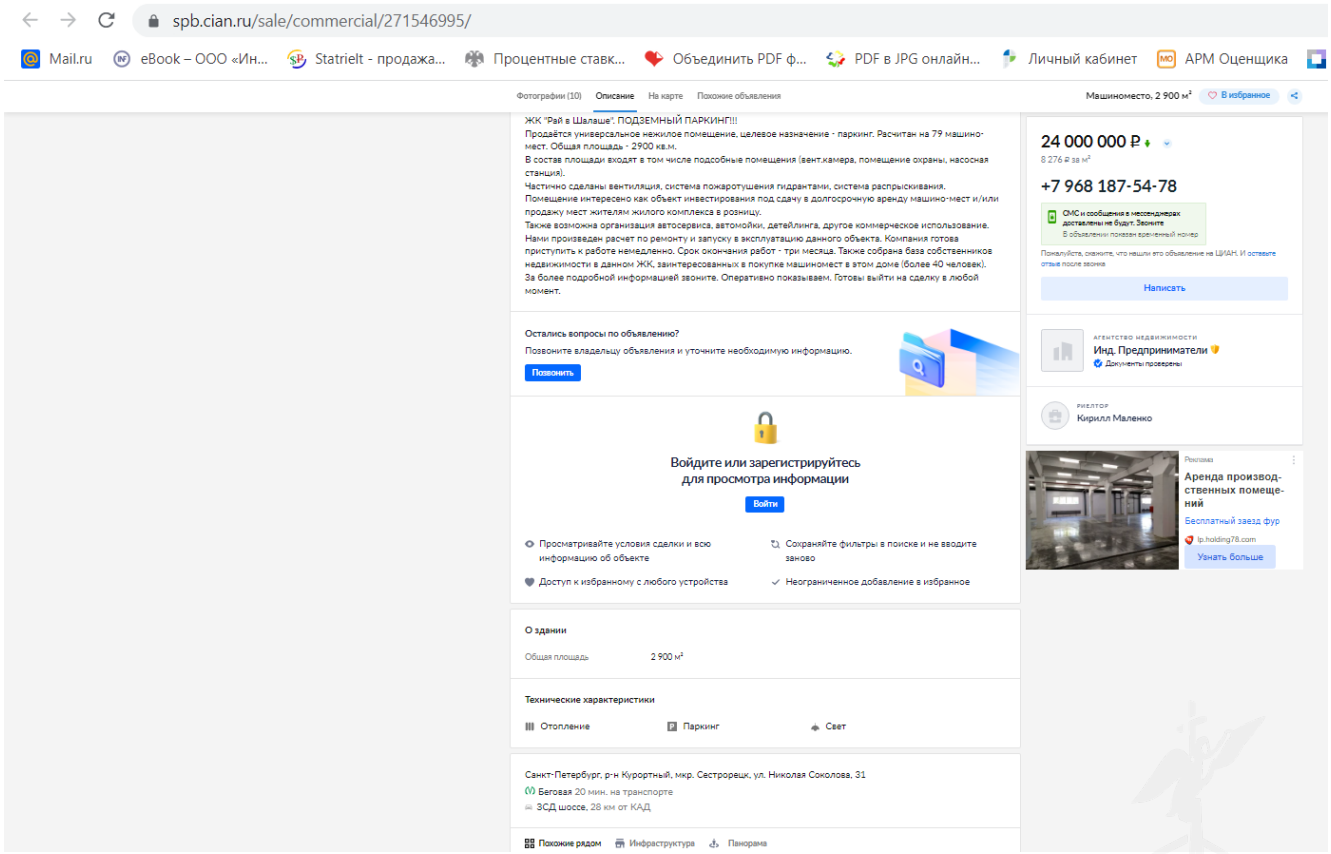




Аналог №2

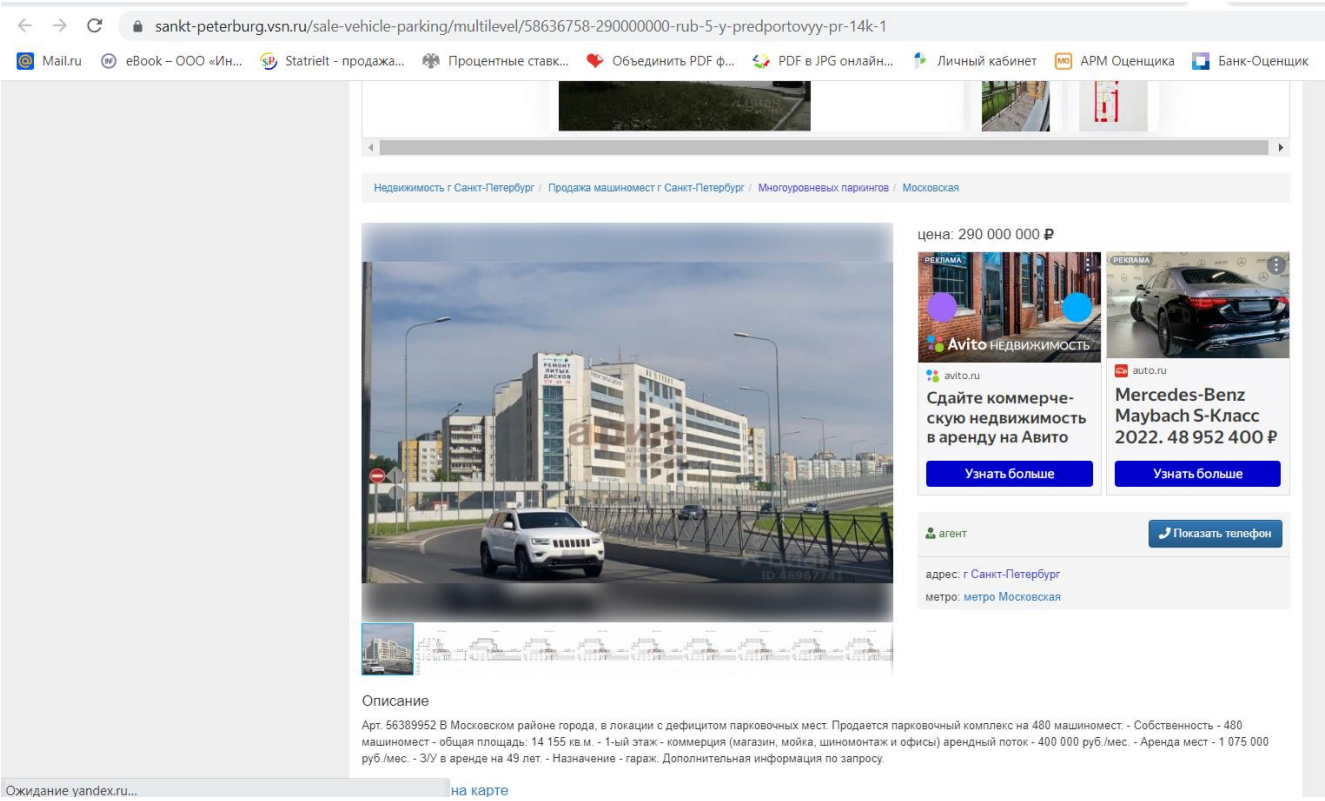
https://spb.cian.ru/sale/commercial/271546995/





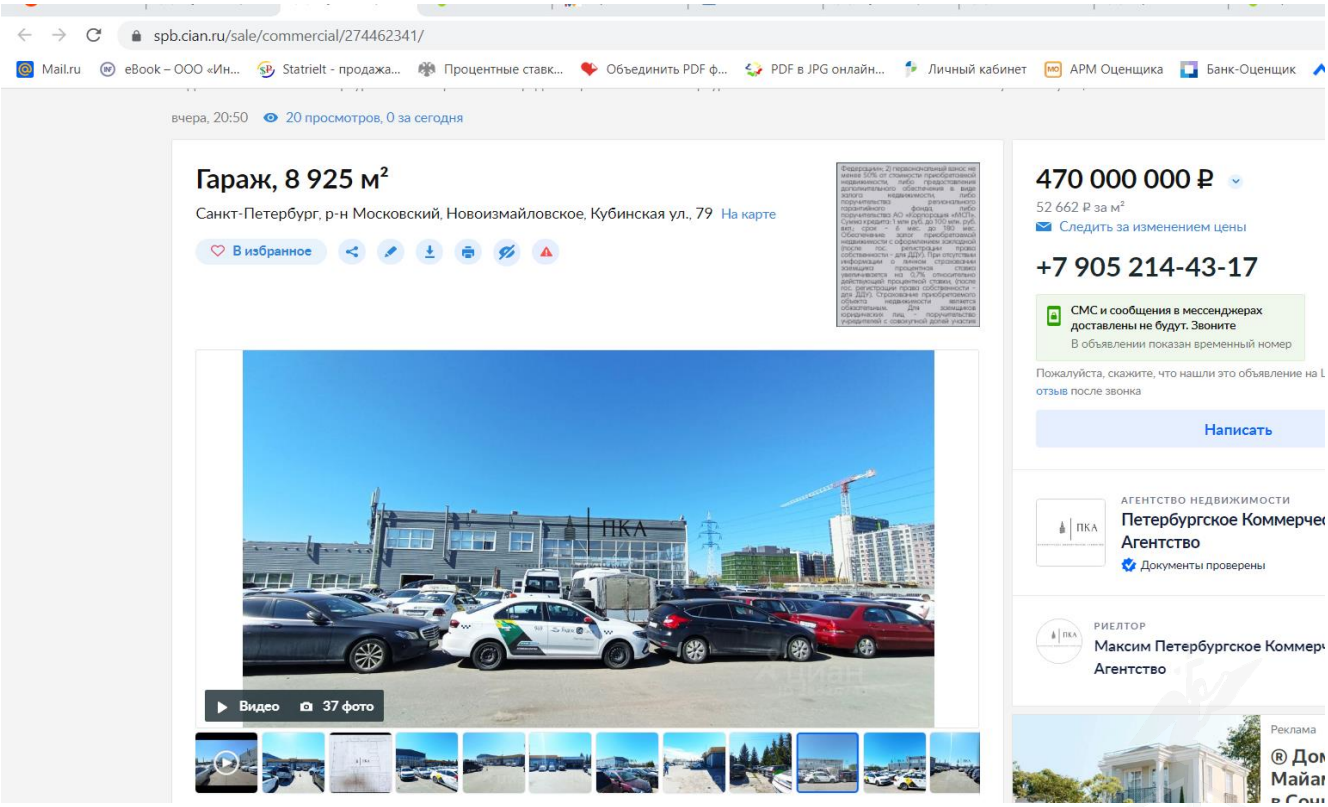
Аналог №3

https://sankt-peterburg.vsn.ru/sale-vehicle-parking/multilevel/58636758-290000000-rub-5-y-predportovyy-pr-14k-1



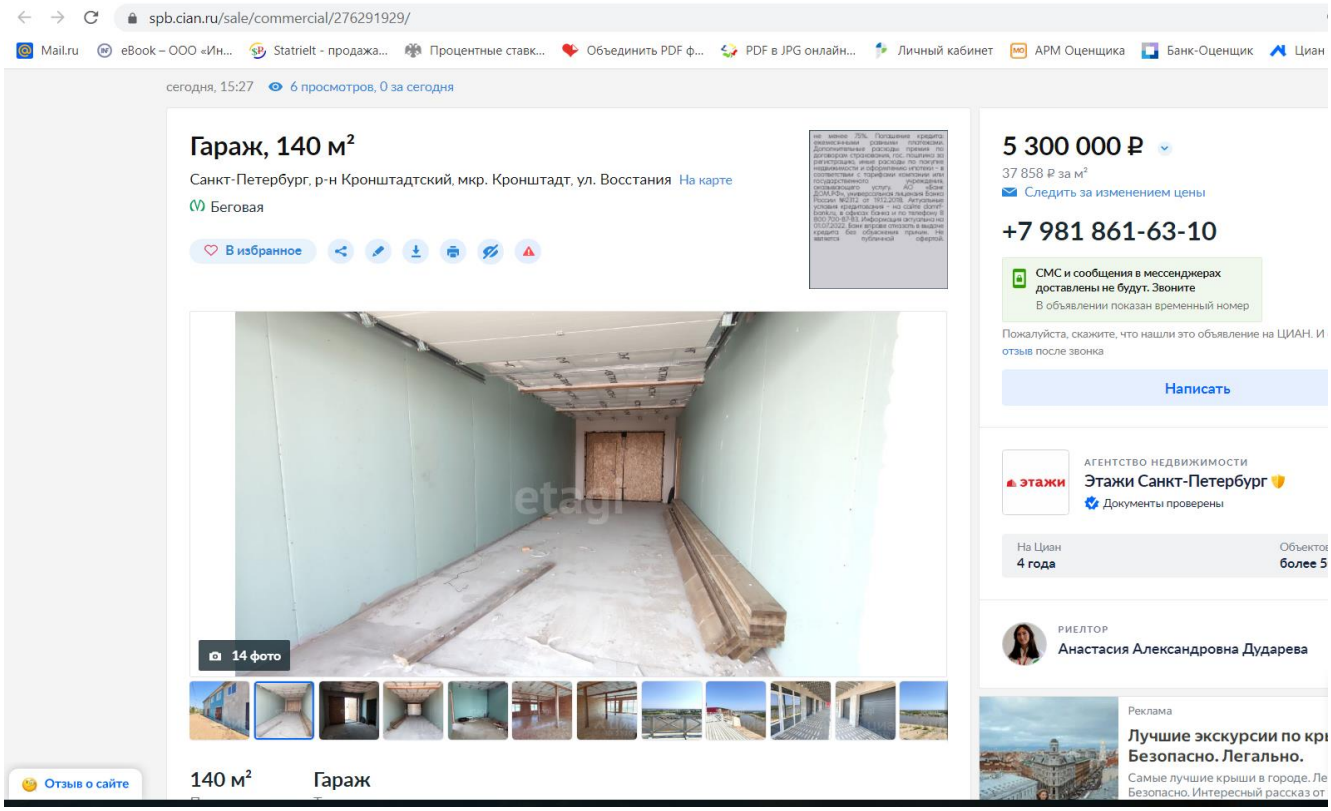
Аналог №4

https://spb.cian.ru/sale/commercial/274462341/



Аналог №5

https://spb.cian.ru/sale/commercial/276291929/



ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Документы оценщика

СОЮЗ

Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Белых Андрей Вячеславович

является действительным членом
Ассоциации Саморегулируемой организации
оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0316

Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор
СРО «СОЮЗ» И.П. Зык

Ассоциация Саморегулируемая организация
оценщиков «СОЮЗ»

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

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

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации Оценщиков выдана по заявлению

Белых Андрея Вячеславовича

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

о том, что

Белых Андрей Вячеславович

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 019104-1 от 17.05.2021 по направления «Оценка недвижимости»
№ 019102-2 от 17.05.2021 по направления «Оценка движимого имущества»
№ 019103-3 от 17.05.2021 по направления «Оценка бизнеса»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на «01» июня 2022 г.

Дата составления выписки «01» июня 2022 г.

Специалист отдела ведения реестра
Ассоциации СРО «СОЮЗ» Ли В.Г.

М.П.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019104-1 «17» мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Белых Андрею Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «17» мая 2021 г. № 199

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «17» мая 2024 г.

012580-KA1

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 7757

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 797176

Настоящий диплом выдан Белых (фамилия, имя, отчество) Андрею Вячеславовичу

в том, что он(а) с „03" октября 2011 г. по „22" июня 2012 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Федеральном государственном бюджетном образовательном учреждении высшего профессионального образования Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов (наименование образовательного учреждения (организации) дополнительного профессионального образования) Высшая экономическая школа СПбГУЭФ

по программе „Финансы и кредит (Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „21" июня 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Белых (фамилия, имя, отчество) Андрея Вячеславовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере финансов и кредита (наименование) (оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург Год 2012

Типия. МПФ. Москва. 2010. «А»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

Страхователь: Белых Андрей Вячеславович

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

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

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

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

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

Франшиза: по настоящему Договору не установлена.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «22» августа 2021 г. и действует до «21» августа 2022 г. включительно.
Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ /Пазовский А.С./

Страхователь:
Белых Андрей Вячеславович

_____ /Белых А.В./

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

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

Страхователь: ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»
Местонахождение: 107078, г. Москва, ул. Маши Порываевой, д. 7 стр. А.
ИНН 7736577287.

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

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

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

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

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

Франшиза: по настоящему Договору не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «21» августа 2021 г. и действует до «20» августа 2022г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока действия договора страхования и/или не позднее 3-х (трех лет) с даты окончания настоящего Договора.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

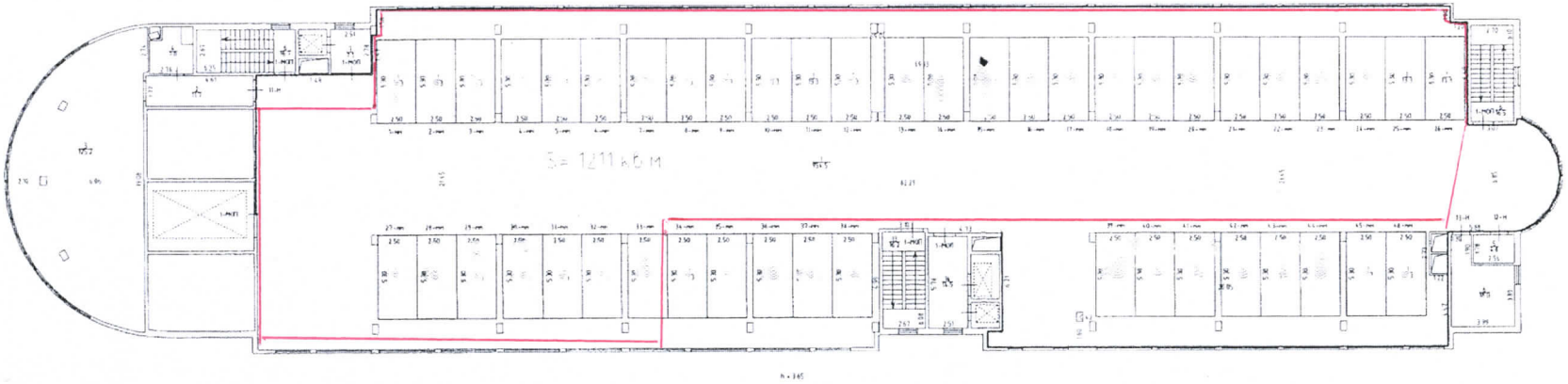
_____ /Лазовский А.С./

Страхователь:
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

_____ /Данилов П.В./

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

План 6 этажа



Специальные условные знаки

стена с окном и дверью

лестница

Формат А3+А4

Масштаб 1:200

Общество с ограниченной ответственностью "Фортуна" Санкт-Петербург

Директор