

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 17.10.2022

№ 05-25-37961/22-0-0

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, Стачек пр., д. 41, литера А, пом. 21-Н

Район Санкт-Петербурга: Кировский

Кадастровый номер: 78:15:0008019:3177

Общая площадь помещения: 31,7 кв.м.

Входы: 1 общий с улицы.

Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

Целевое назначение: нежилое.

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет: 339 000 (триста тридцать девять тысяч) (без учета НДС).

5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости:

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (15)01).

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

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

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

Заместитель
председателя Комитета

К.В.Фёдоров

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат ODB9E11A6845DF6E946CEAD5EAE410D
Владелец Федоров Кирилл Валентинович
Действителен с 12.04.2022 по 06.07.2023

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Кировский	Улица	проспект Стачек		
Номер дома	41	Корпус		Литера	A

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): проспект Стачек, дом 41

Тип здания:

<input checked="" type="checkbox"/>	Капитальное
<input type="checkbox"/>	Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

<input type="checkbox"/>	здание	<input type="checkbox"/>	часть здания
<input type="checkbox"/>	сооружение	<input type="checkbox"/>	часть сооружения
<input checked="" type="checkbox"/>	помещение(я)	<input type="checkbox"/>	часть(и) помещения(й)

Номер объекта учета *:

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

21-Н	21-Н
------	------

Занимаемые этажи:

<input checked="" type="checkbox"/>	1-й этаж
<input type="checkbox"/>	2-й этаж (с лифтом)
<input type="checkbox"/>	2-й этаж (без лифта)
<input type="checkbox"/>	Выше 2-го (с лифтом)
<input type="checkbox"/>	Выше 2-го (без лифта)
<input type="checkbox"/>	Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
<input type="checkbox"/>	Подвал (с заглублением более 1.5 м)
<input type="checkbox"/>	Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
<input type="checkbox"/>	Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

Элементы благоустройства здания:

<input checked="" type="checkbox"/>	Электроснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Водоснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Отопление
<input checked="" type="checkbox"/>	Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

<input checked="" type="checkbox"/>	Электроснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Водоснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Отопление
<input checked="" type="checkbox"/>	Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **::

<input checked="" type="checkbox"/>	Электроснабжение	<input checked="" type="checkbox"/>	Водоснабжение
<input checked="" type="checkbox"/>	Отопление	<input checked="" type="checkbox"/>	Канализация

Технический этаж

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

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)	
Общая площадь объекта учета (кв. м):	31.7
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	31.7 21-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):	31.7

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 31.7 кв.м
В 2012 году (с учетом последующих корректировок, при наличии) в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/неверно (ненужное зачеркнуть)

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта указаны согласно Выписке из ЕГРН от 20.05.2022 № КУВИ 001/2022-76884726.

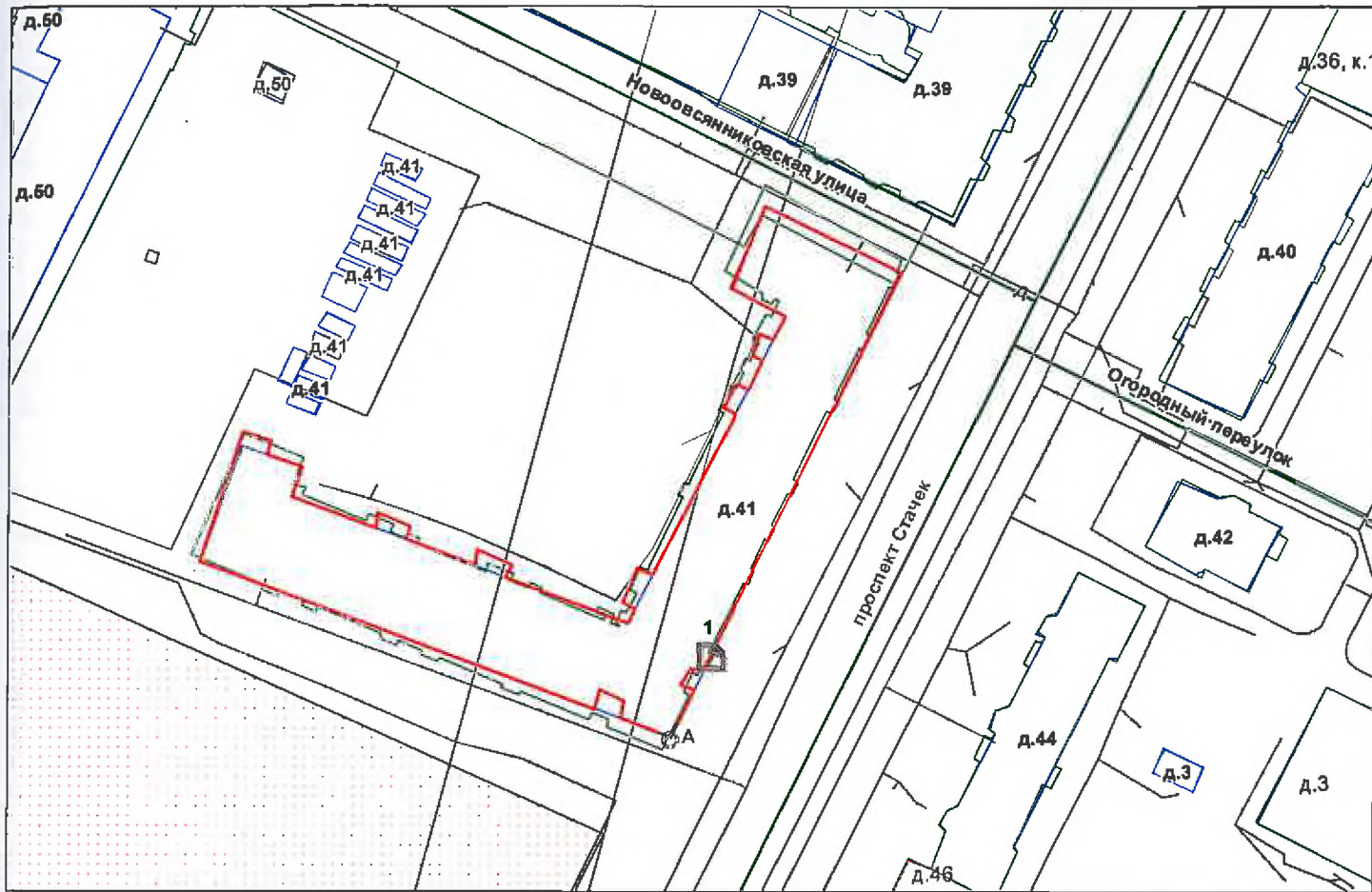
Элементы благоустройства и типы входов в объект аренды указаны по состоянию на 02.06.2022.

* 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	А	1	111043.94	88783.42	

Исполнитель: Зименко Б.А.

Начальник ПИБ Южное департамента
кадастровой деятельности:

М.Д. Богева

Главный инженер ПИБ Южное
департамента кадастровой деятельности

Район:

Кировский

Дата: 02 июня 2022 года

Н.М. Соловьева



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.05.2022, поступившего на рассмотрение 20.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			

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

20.05.2022г. № КУВИ-001/2022-76884726	
Кадастровый номер:	78:15:0008019:3177
Номер кадастрового квартала:	78:15:0008019
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:15:8019:1:1:14
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Стачек, д. 41, литера. А, пом. 21-Н
Площадь:	31.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3583887.55
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:15:0008019:3036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

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

М.П.

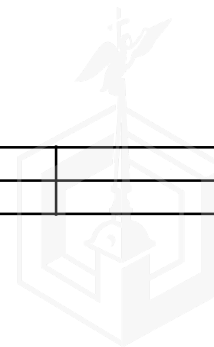
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.05.2022г. № КУВИ-001/2022-76884726			
Кадастровый номер:		78:15:0008019:3177	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-41/076/2011-183 20.08.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о 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

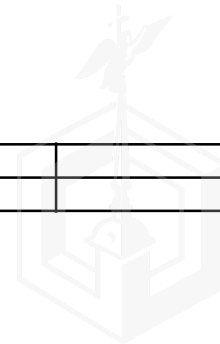
М.П.



Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
20.05.2022г. № КУВИ-001/2022-76884726			
Кадастровый номер:		78:15:0008019:3177	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.	
Получатель выписки:		ПЕТРОВЫХ ТАТЬЯНА ОЛЕГОВНА, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"	

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

М.П.

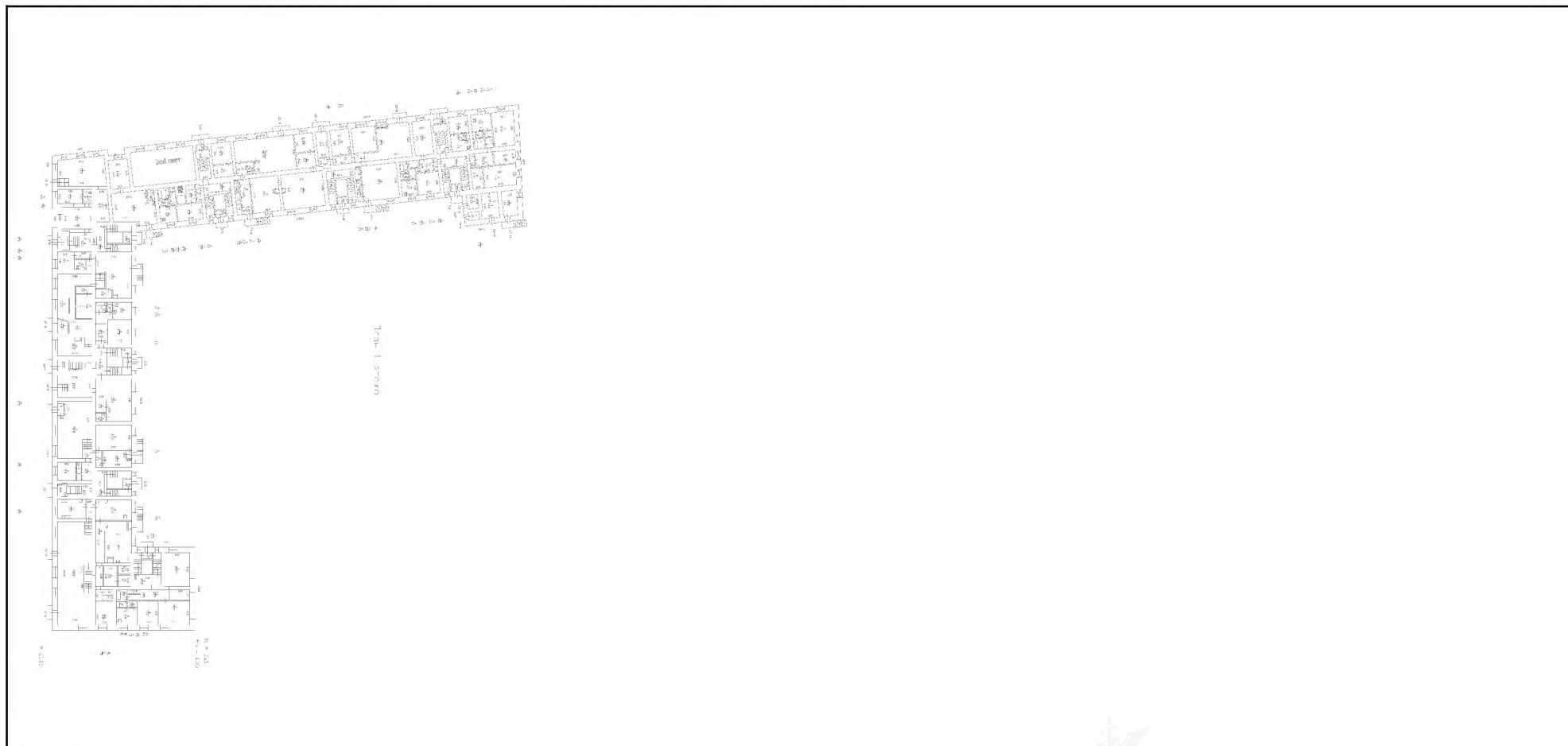


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
--------------------	---------------------------	-------------------	-------------------------

20.05.2022г. № КУВИ-001/2022-76884726	
Кадастровый номер: 78:15:0008019:3177	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

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

М.П.





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

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

17 июня 2022 года

Обследование начато в «15» час. «14» мин.
Обследование окончено в «15» час. «22» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 15 июня 2022 года № 5406-ПО сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Наливайко И.В.;

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

в присутствии:

проведено обследование помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 41, литера А, помещение 21-Н (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:15:0008019:3177.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0006K0129H0007.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 31.7 кв.м. Этаж: первый. Вход: общий с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение.

Статус объекта культурного наследия: сведения отсутствуют.

Основание пользования (при наличии): сведения отсутствуют.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Nicon colpix AW 130(№ 3400533)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписка из ЕГРН, приложенная к обращению СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 23.05.2022 № 04-07-9318/22-0-0.

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

Обеспечен

Не обеспечен

Объект:

Используется

Не используется

Состояние Объекта*:

Евростандарт

Удовлетворительное

Отличное

Неудовлетворительное

Нормальное

Вид использования Объекта: -.

Пользователь: -.

Перепланировка/переустройство:

- защит дверной проем из ч.п. 1 в ч.п. 3 и образована ниша (фото 5).

Иные лица, использующие Объект: -

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

электроснабжения

Не предоставлено

(указывается основание подключения (при наличии))**

водоснабжения/водоотведения

Не предоставлено

(указывается основание подключения (при наличии))**

газоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

теплоснабжения

Не предоставлено

(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

применяется

не применяется

Дополнительная информация:

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

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

Приложение:

Фототаблица

Копии документов технического учета

Иное:

Главный специалист

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

/ Наливайко И.В. /

(фамилия, имя, отчество)

Ведущий специалист

(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

/ Шатравина Е.В. /

(фамилия, имя, отчество)

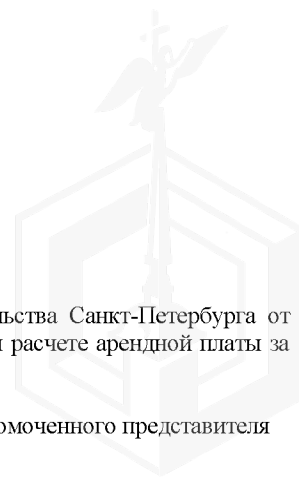
Копия акта получена***

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

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

**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

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



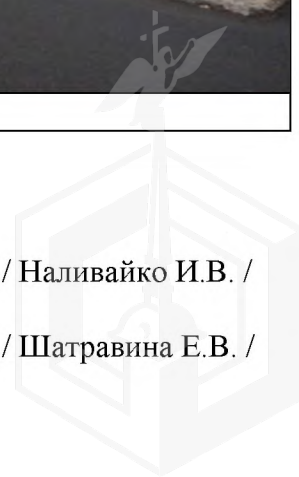
ФОТОТАБЛИЦА

Фото 1	
Описание:	Адресная табличка.

Фото 2	
Описание:	Вид на общий с улицы вход на Объект.

Ответственные за проведение обследования: _____ / Наливайко И.В. /

_____ / Шатравина Е.В. /





Ответственные за проведение обследования:

_____ / Наливайко И.В. /

_____ / Шатравина Е.В. /

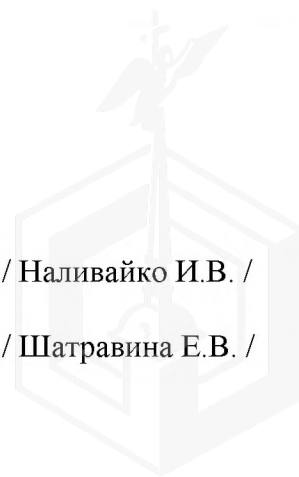



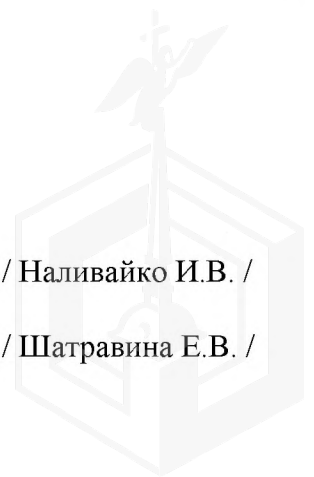
Фото 5	
Описание:	Защит дверной проем из ч.п. 1 в ч.п. 3 и образована ниша.

Фото 6	
Описание:	Вид в ч.п. 1.

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Наливайко И.В. /

_____ / Шатравина Е.В. /





Ответственные за проведение обследования:

_____ / Наливайко И.В. /

_____ / Шатравина Е.В. /

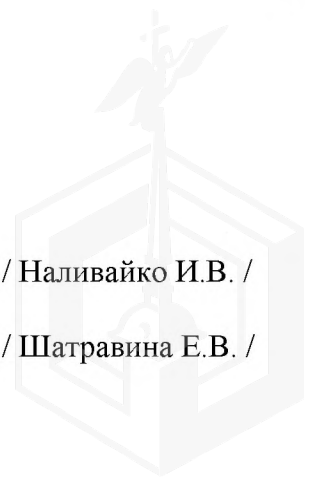
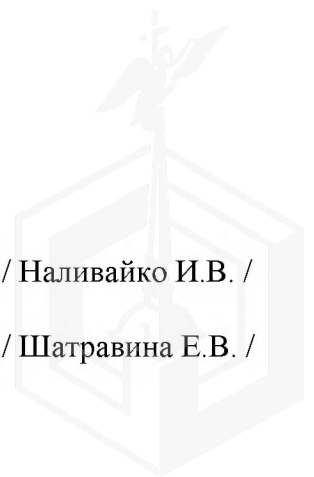


Фото 9	
Описание:	Вид в ч.п. 4.

Ответственные за проведение обследования:

_____ / Наливайко И.В. /

_____ / Шатравина Е.В. /





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

№07-1668/22-0-1 от 24.05.2022

№ 07-1668/22-0-0 от 23.05.2022

На № 04-07-9315/22-0-0 от 23.05.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **198097, г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 41, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(15)01).

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

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

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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 02881AB900DAADF4894D2FEFED0DD7FFB7
Владелец Сырцова Елена Петровна
Действителен с 08.11.2021 по 08.11.2022

Е.П. Сырцова

Долгушина М.И.
(812)417-43-46



ПАО "Ленэнерго"
№ 177705
Красильникова

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

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

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

А К Т

об осуществлении технологического присоединения

№ 15-33439

от "20" 04 2016 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Начальника департамента технологического присоединения по СПб Тарараксина Леонида Вадимовича,

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

действующего на основании

доверенности № 399-15 от 07.10.2015 г.

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

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

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

Характеристики выполненного присоединения:

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

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

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д.41, лит. А, пом. 21Н

№ 177765
 Тарифы

Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ ТП 36116 (через распределительную сеть дома)	ПС-520 (БКТП 36224, ТП 36116, ф. 520-240)	Контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,38 кВ ТП 36116 и кабельных наконечников кабельной линии 0,38 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 41, лит. А по пр. Стачек (через распределительную сеть дома)	0,38/ 0,22	3	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

№ объекта	Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения			
		Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В соответствии с актом допуска прибора учета в эксплуатацию № _____												

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

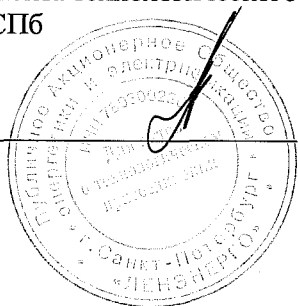
Подписи сторон:

Сетевая организация:

ПАО «Ленэнерго»

Начальник департамента технологического присоединения по СПб

Тараксин Л.В.



Заявитель:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Председатель Комитета



Лудинова Ю.В.

Доверенность от 31.12.15 №85686-42/15



09.06.2022



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) 571-53-54

02.06.2022 № ИЗ-130-6237

На № 04-21-8296/22-0-0 от 11.05.2022
На № 04-21-8303/22-0-0 от 11.05.2022
На № 04-21-8304/22-0-0 от 11.05.2022
На № 04-21-8314/22-0-0 от 11.05.2022
На № 04-21-8313/22-0-0 от 11.05.2022
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

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-29053/22-0-0
от 09.06.2022



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, пр. Ударников, д. 22, корп.1, лит. А, пом. 23-Н (этаж – 1);
- Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская ул., д. 18, лит. А, пом. 2-Н;
- Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 93, лит. А, пом. 12-Н;
- Санкт-Петербург, Б. Сампсониевский пр., д. 14, лит.В, пом. 1-Н (этаж-1);
- Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, д. 22, лит. А, пом. 1-Н (этаж-1);
- Санкт-Петербург, Б. Сампсониевский пр., д. 56, лит. А, пом. 15-Н (этаж-1);
- Санкт-Петербург, Московский пр., д. 7, лит. А, пом. 6-Н, 7-Н (этаж-цокольный);
- Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 25, лит. А, пом. 13-Н (этаж-1);
- Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 122, лит. Б, пом. 1-Н (этаж-цокольный);
- Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 20, к.5, лит. Я, пом. 2-Н (этаж-цокольный);
- Санкт-Петербург, ул. Гаванская, д. 49, к.2, лит. А, пом. 8-Н (этаж-1);
- Санкт-Петербург, ул. Тверская, д. 13, лит. А, пом. 4-Н (этаж-1);
- Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 41, лит. А, пом. 21-Н (этаж-1);
- Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 128, корп.2, лит. А, пом. 46-С,47-С (этаж-2);

- Санкт-Петербург, г. Красное Село, Гвардейская ул., д. 25, корпус 4, лит. А;

- Санкт-Петербург, ул. Партизана Германа, д. 37, лит. А, пом. 29-Н (этаж – 1)

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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



Е.В. Цыганов





ОТЧЕТ №DK/100-008/О-22/20

об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом в составе: нежилое помещение 21-Н площадью 31,7 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008019:3177, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А

ЗАКАЗЧИК:	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»
ДАТА ОЦЕНКИ:	14.07.2022
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	25.07.2022

Москва, 2022



25.07.2022

Заместителю Председателя Комитета имуще-
ственных 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 в составе: нежилое помещение 21-Н площадью 31,7 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008019:3177, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А (далее – Объект оценки, Объект).

Цель оценки – определение рыночной величины ежемесячной 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 мес. с учетом НДС, без ЭР ¹ и КП ²	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без учета НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 21-Н площадью 31,7 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008019:3177, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А	33 900,00	28 250,00

Оценка была проведена по состоянию на 14.07.2022.

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

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

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



/Данилов П.В./

¹ Эксплуатационные расходы

² Коммунальные платежи

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	5
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА.....	5
3.1. Основные допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	5
3.2. Особые допущения и ограничительные условия, пределы применения полученного результата.....	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	7
4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	7
5. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОНТРАКТ.....	8
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	8
6.1. Краткое изложение основных фактов и выводов.....	8
6.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	8
6.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	9
6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ.....	9
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
7.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	9
7.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
7.5. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	15
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	15
8.1. 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.....	15
8.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации.....	15
8.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга.....	20
8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ.....	24
8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
8.3.1. Спрос и коммерческие условия.....	25
8.3.2. Тенденции и прогнозы.....	27
8.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	27
8.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	29
8.3.5. Основные выводы.....	30
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	31
9.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка.....	31
9.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой.....	31
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	32
10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	32
10.2. Выбор подхода к оценке.....	32
11. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	34
11.1. Обоснование применяемой техники расчета в рамках метода сравнения продаж.....	37
11.2. СТРУКТУРА РАСЧЕТА.....	37
11.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ.....	37
11.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	38
11.5. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ.....	41
11.6. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ.....	43
11.7. КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ (V).....	47
11.8. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ.....	47
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	49
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	50
14. БИБЛИОГРАФИЯ.....	51
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	56
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

Приложение к государственному
контракту от 18.02.2022
№ 22000006

(подпись, печать)
Дата 11 июля 2022 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 20

1. **Объект оценки** (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): помещение 21-Н площадью 31,7 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008019:3177, расположенное по адресу: г.Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 41, литера А
 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;
- Соответствие требованиям:**
- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
 - Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
 - Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
 - Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
12. **Прочие условия**:
- Границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется.

Заказчик:

Комитет имущественных отношений
Санкт – Петербурга
Заместитель председателя Комитета

Фёдоров К.В.

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью
«Группа компаний «ДЕКАРТ»
Генеральный директор

Данилов П.В.

2. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

а также со:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. 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 иное³.

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

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

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

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, применяемая 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 недвижимости⁵. 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 арендодателя⁶.

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 14.07.2022 года. Таким образом, в рамках настоящего Отчета

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

⁵ П. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».

⁶ П. 2 ст. 616 ГК.

датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) принимается дата 14.07.2022 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 ежемесячной арендной платы за объект. Поскольку Заданием на оценку не предусмотрено в каком виде необходимо представить результат оценки (с учетом или без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов), результаты представлены в рублях без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

11. С учетом положений Задания на оценку, нежилые помещения 21-Н и 2-Н в рамках настоящего Отчета оцениваются единым лотом по совокупной площади 726,8 кв.м, при условии их сдачи в аренду совместно одному арендатору.

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-1 №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. Срок действия – до 17.05.2024
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	С 2012 года
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/O-22/20
Дата выпуска отчета	25.07.2022
Дата оценки	14.07.2022
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 ежемесячной арендной платы за объект
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим 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 21-Н площадью 31,7 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008019:3177, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А
Адрес	Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А
Кадастровый номер	78:15:0008019:3177
Общая площадь, кв.м	31,7
Назначение / текущее использование	Нежилое помещение / Не используется
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта
Этаж расположения	1

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

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

Таблица №5

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без ЭР и КП, полученная в рамках сравнительного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без ЭР и КП, полученная в рамках доходного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без ЭР и КП, полученная в рамках затратного подхода	Итоговая величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без ЭР и КП (округленно)
Нежилое помещение 21-Н площадью 31,7 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008019:3177, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А	33 900,00	Не применялся	Не применялся	33 900,00
Вес, %	100%	-	-	

6.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Итоговая величина рыночной стоимости права временного владения и пользования объектом оценки по состоянию на 14.07.2022 составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. с учетом НДС, без ЭР ⁷ и КП ⁸	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без учета НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 21-Н площадью 31,7 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008019:3177, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А	33 900,00	28 250,00

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 УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком:

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2022-76884726 от 20.05.2022;
- Справка для расчета арендной платы от 02.06.2022;
- Акт обследования объекта нежилого фонда от 17.06.2022;
- Письмо СПб ГКУ ЦИОООН №07-1668/22-0-1 от 24.05.2022;
- Акт осуществления технологического присоединения №15-33439 от 20.04.2016;
- Письмо Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу №ИВ-ВО-6237 от 02.06.2022.

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. Обременения (ограничения) отсутствуют.

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

⁷ Эксплуатационные расходы

⁸ Коммунальные платежи

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, уполномоченные 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 имущество


Таблица №6

Характеристика	Значение
Наименование	Многokвартирный дом
Местоположение объекта	г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 41
Кадастровый (условный) номер	78:15:0008019:3036
Общая площадь, кв. м.	7 880,8
Функциональное назначение	Жилое
Текущее использование	Многokвартирный дом
Этажность здания	7 (в т.ч. 1 подземный)
Строительный объем, куб. м	Н/д
Год постройки	1951
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Износ и устаревания (согласно данным Технического паспорта)	Н/д
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Описание конструктивных элементов	Фундамент – н/д; стены – кирпичные; перекрытия – н/д; крыша – н/д
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется
Наличие отопления	Имеется
Наличие канализации	Имеется
Наличие газоснабжения	н/д
Наличие дополнительных улучшений	Отсутствует
Историческая и культурная значимость объекта	Не является объектом культурного наследия
Кадастровая стоимость, руб.	203 313 834,64 ⁹

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с градациями состояния, приведенными в «Методике определения физического износа гражданских зданий» №404, утверждённой приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г.

⁹ <https://lk.rosreestr.ru/>

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



Здание

Дата обновления информации: 12.04.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:15:0008019:3036
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 41
Площадь, кв.м	7880.8
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	7
Количество подземных этажей	подвал
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1951

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	203313834.64
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:15:8019:1:1
-------------------	----------------

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

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

Характеристика	Значение
Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А
Кадастровый номер	78:15:0008019:3177
Общая площадь, кв. м	31,7
Функциональное назначение	Нежилое
Текущее использование	Не используется
Тип входа	Общий с улицы
Витринное остекление	Отсутствие
Занимаемый этаж	1
Расположение помещений	Изолированное
Конфигурация	Функциональная
Планировка	Зальная
Элементы благоустройства объекта	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Кадастровая стоимость, руб. ¹⁰	3 583 887,55
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Состояние помещения	Удовлетворительное
Состояние отделки	Требует косметического ремонта

Информация с портала Росреестра представлена ниже.

Помещение

Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:15:0008019:3177
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Стачек, д. 41, литера. А, пом. 21-Н
Площадь, кв.м	31.7
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3583887.55
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:15:8019:1:1:14
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-41/076/2011-183 от 20.08.2011
---	--

Источник: <https://lk.rosreestr.ru/>

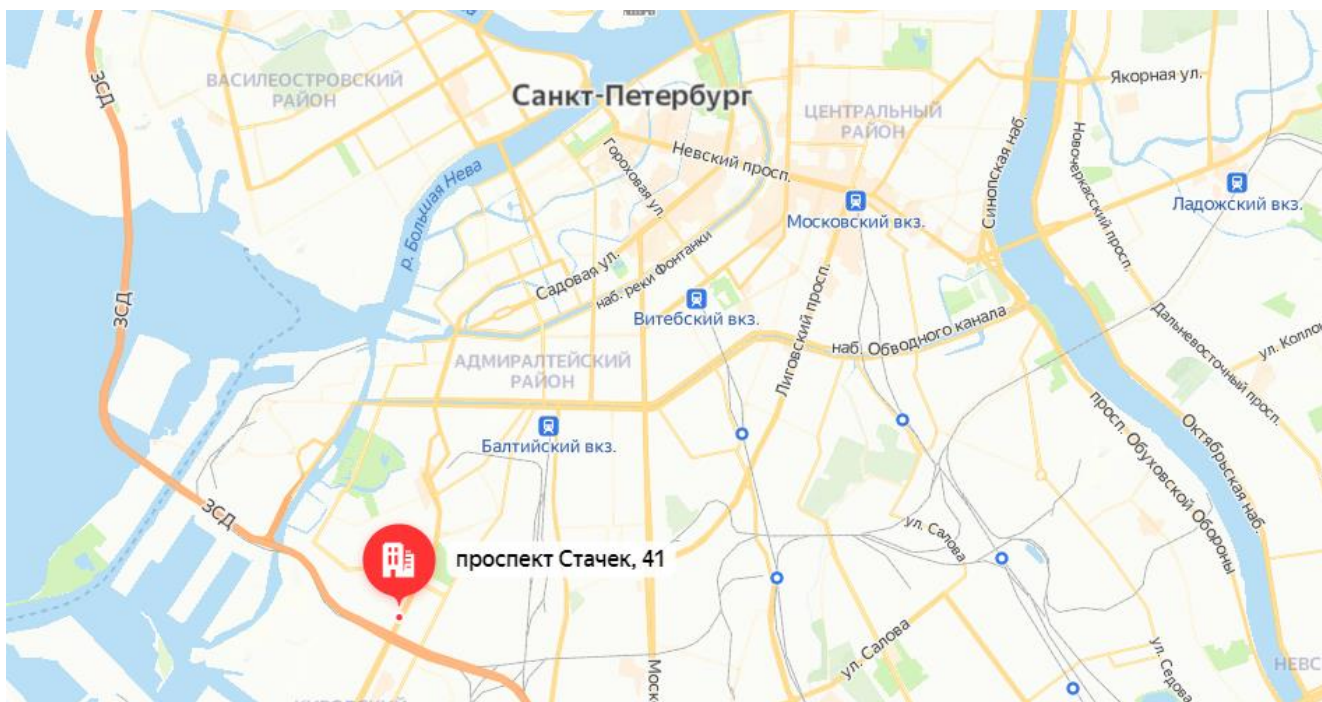
Рисунок 2 – Информация о помещении

¹⁰ <https://lk.rosreestr.ru/>

Фотографии Объекта оценки представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

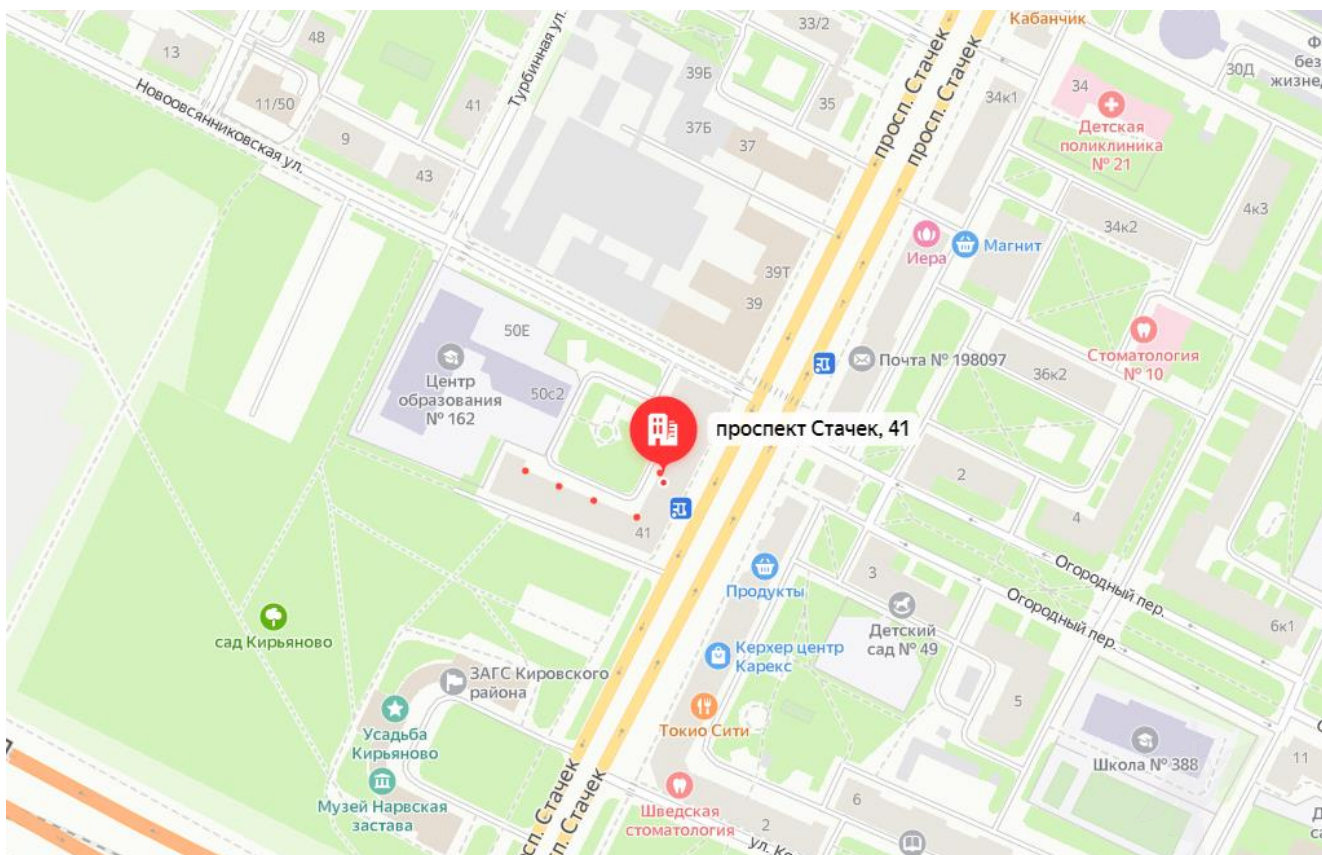
7.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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.

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Кировском районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно станций метро и остановок общественного транспорта	<ul style="list-style-type: none">  Кировский завод  1,04 км 2 ▲  Нарвская  1,82 км  Автово  2,53 км  Огородный переулок  14 м 4 ▲  Проспект Стачек  510 м  Улица Трефолева  620 м  Станция метро Кировский завод  1,04 км  Станция метро Кировский завод / Улица Васи Алексеева  1,08 км
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	Ближайшим окружением являются жилая застройка с включением объектов социального и коммерческого назначения
Плотность (полнота) застройки	Средняя
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	Средняя

*Кировский район*¹¹ — административно-территориальная единица на юго-западе Санкт-Петербурга. Назван в честь С. М. Кирова. Имеет выход к берегу Невской губы Финского залива. На севере граница района с Адмиралтейским районом проходит по реке Екатерингофке и площади Стачек, на востоке — с Московским районом — по линии железной дороги на Ломоносов и Гатчину, и на юге — с Красносельским районом — по проспекту Маршала Жукова и реке Красненькой. В состав района входят микрорайоны: Нарвская застава, Автово, Дачное, Ульянка и восточная часть Лигова, а также острова Невской губы — Гутуевский, Канонерский и Белый. До революции в городскую черту входили лишь север и северо-запад современной территории района (к северу от реки Таракановки), они находились в составе Нарвской части. Земли к югу от Таракановки входили в пригородный Петергофский участок.

Население района составляет 325 118 (2022).

Район, в отличие от Московского, имеет не слишком дорогую недвижимость. Хотя в районе практически отсутствует элитное жильё, он широко обеспечен супермаркетами и прочими торговыми и промышленными предприятиями. В районе хорошо развита социальная инфраструктура, здесь есть детские сады, школы, лицеи, высшие учебные заведения, множество спортивных учреждений.

В Кировском районе насчитывается более 60 промышленных предприятий, 19 строительных организаций, свыше 30 транспортных предприятий, пять научно-исследовательских и проектно-конструкторских организаций, три ВУЗа и почти 16 000 малых предприятий и предпринимателей. В частности, здесь находится знаменитый Кировский завод (Путиловский завод) и крупный военный и гражданский судостроительный завод «Северная верфь». Также на территории района ведут свою деятельность три стивидорные компании, входящие в состав Большого порта Санкт-Петербург: ОАО «Морской порт Санкт-Петербург», ОАО «Петролеспорт», ООО «Морской рыбный порт».

¹¹

[https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_\(%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B8%D1%80%D0%BE%D0%B2%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))

Условно Кировский район можно разделить на северную и южную части. В южной части (Княжево, Ульянка, Дачное) строительство велось в 1960—1970-е годы, и жилье здесь представлено самое разнообразное: «хрущевки», блочные, «брежневки», «корабли» и новые серии. В северной части (Нарвская застава, Автово) — преимущественно старые «сталинские» дома, первые серии начала 30-х годов. С восточной стороны район окаймляет Балтийская линия ОЖД со станциями «Броневая», «Ленинский проспект», «Дачное», «Ульянка». Главной автомобильной магистралью является проспект Стачек.

Главной достопримечательностью района являются Нарвские триумфальные ворота. Также сохранился, в изменённом виде, ряд бывших усадеб Петергофской дороги: Кирьяново, дача Сиверса (больница имени Фореля), дача Воронцова, Александрино.

В Кировском районе были построены три из восьми станций первой очереди Ленинградского метрополитена, открытой в 1955 году. Также в 1966—1977 годах существовала временная станция метро «Дачное». В северо-восточной части района ситуация с транспортом удовлетворительная, в то время как её западная часть находится в отдалении от станций метрополитена.

Актуальна проблема загруженности южной части 1-й линии метрополитена. Её, возможно, смягчит появление новой, 6-й линии, которая возьмёт на себя часть пассажиропотока из соседнего Красносельского района.

В перспективе, через западную часть Кировского района может пройти 7-я линия метро.

Экологическая ситуация в районе сложная. От Кировского района исходит 18% выбросов вредных веществ в воздух и 30% сливов в водоёмы. Вместе с Невским, Выборгским, Калининским, Фрунзенским и Красногвардейским, Кировский район входит в число самых грязных районов города.

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 Федерации¹²

Основные итоги:

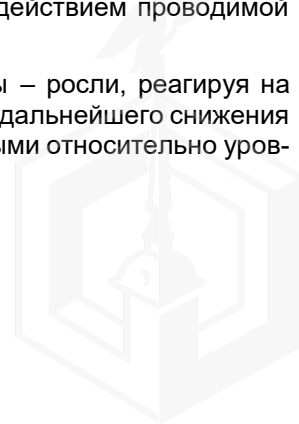
Российская экономика продолжает подстройку под меняющиеся условия в ситуации высокой неопределенности. Неоднородность в отраслевой динамике экономической активности в мае – июне оставалась высокой. Средний уровень потребительских цен практически не изменился во многом благодаря внесезонному снижению 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 преобладали 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 укреплении ожиданий участниками рынка дальнейшего снижения ключевой ставки. Вместе с тем объемы операций на рынках оставались пониженными относительно уровня начала года.

¹² https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/42162/bulletin_22-04.pdf



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 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.

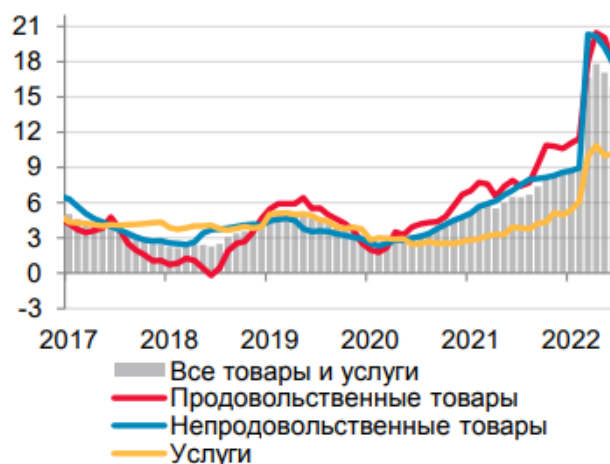


Таблица 1. Инфляция и ее компоненты

	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

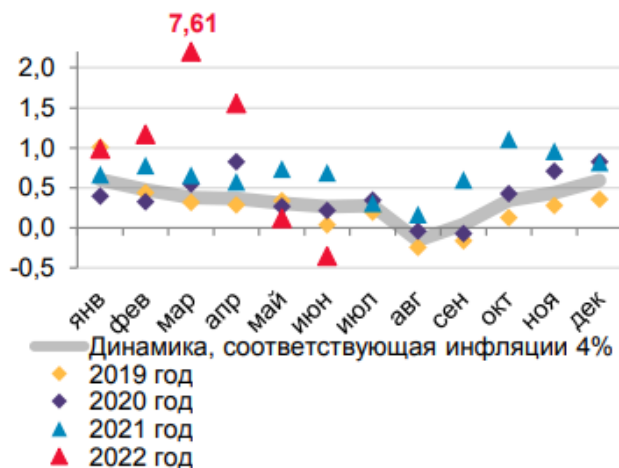
Источники: Росстат, расчеты ДИП.

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



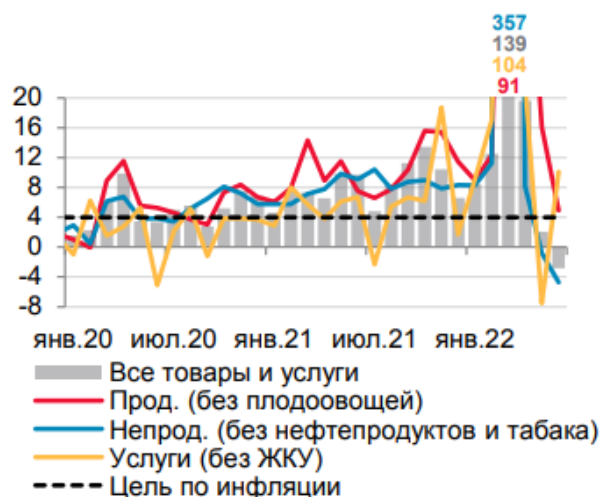
Источник: Росстат.

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.

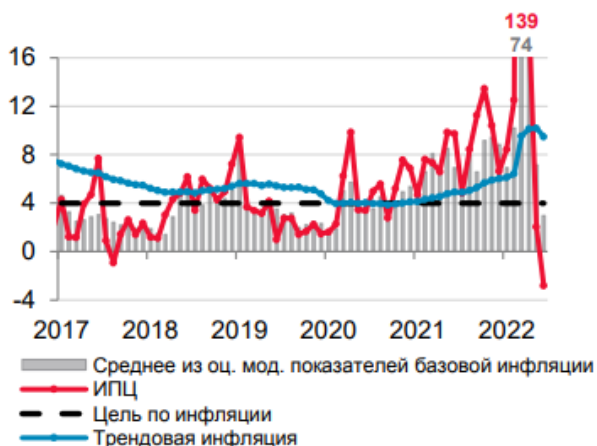
Рисунок 5

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 инфляции 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

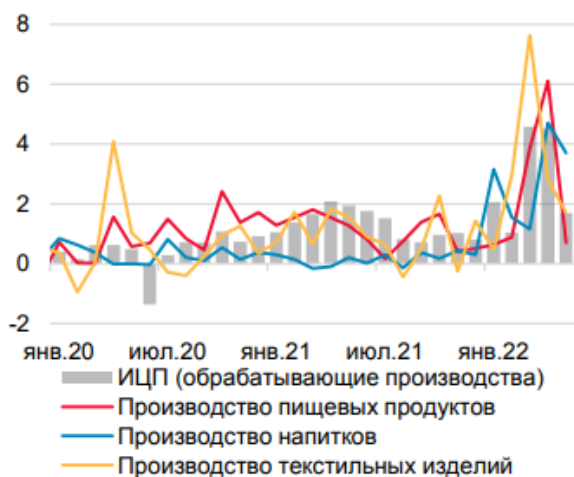


Источники: Росстат, расчеты ДИП.

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 требует, 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.

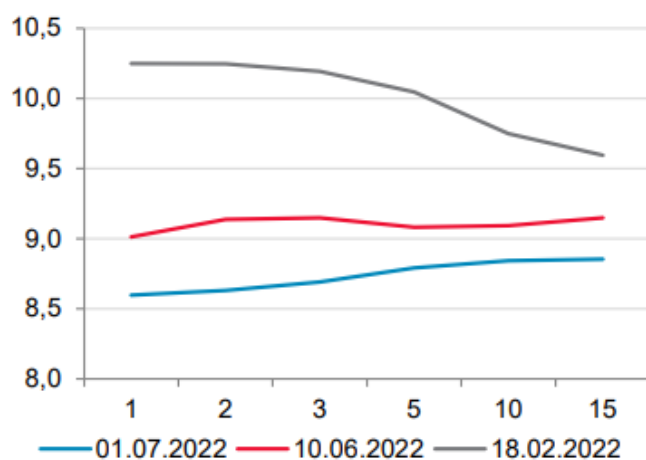
Решение Банка России снизить ключевую ставку 10 июня не стало сюрпризом, хотя размер шага в 150 б.п. оказался выше, чем предполагал консенсус (100 б.п.). Вместе с решением Банк России просигнализировал об ограниченности потенциала для дальнейшего снижения ставки, что впоследствии привело к небольшой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

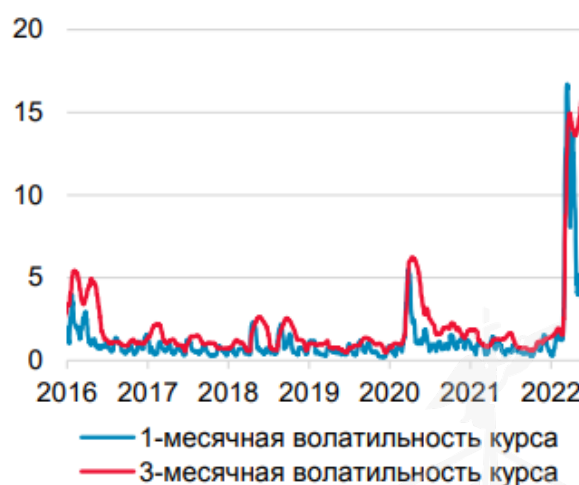
С начала лета российский рубль укреплялся к доллару США, достигнув уровней апреля 2015 года (50 рублей за доллар США). Однако в конце июня рубль ослабел к доллару США. В условиях изолированности российского внутреннего валютного рынка от участия нерезидентов сглаживающего механизма бюджетного правила 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

8.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга¹³

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.
- 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.

¹³https://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



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 учитываемых 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).

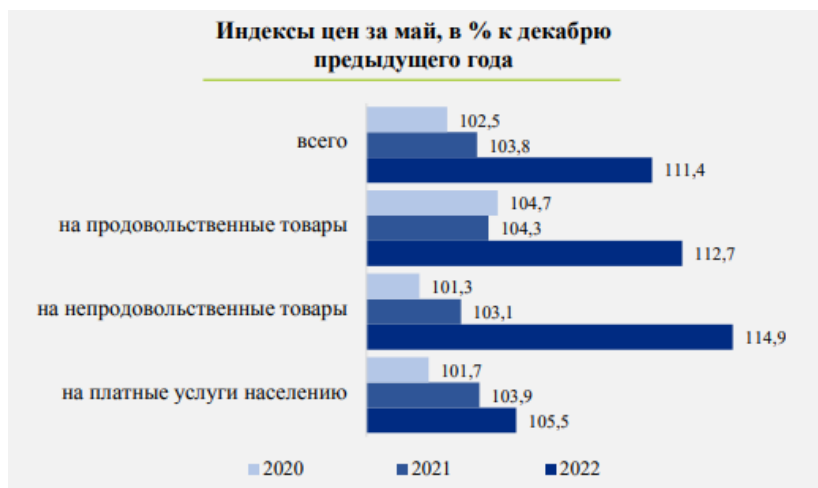


Рисунок 11

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 СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

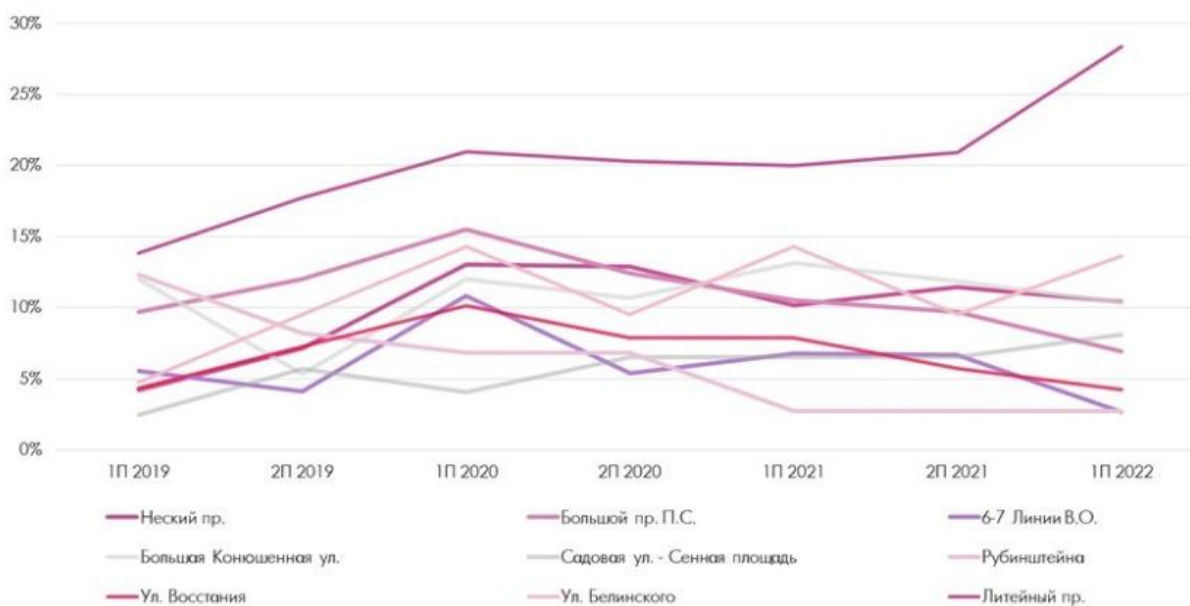
8.3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹⁴

Развитие рынка стрит-ритейла Санкт-Петербурга в первой половине 2022 г. было волнообразным. В I квартале, на фоне растущей геополитической напряженности и неопределенности, наблюдался рост доли свободных помещений со снижением к концу II квартала. Ряд иностранных ритейлеров, располагающих точками продаж на ключевых торговых магистралях, приостановили работу в России в марте. К концу июня временно закрытыми остаются 17 помещений, 10 из которых занимают представители fashion-сегмента. Из приостановивших деятельность ритейлеров, арендующих локации формата стрит-ритейл в центре города, пока только сеть Starbucks анонсировала окончательный уход с российского рынка. Точки сети McDonald's были проданы российскому лицензиату и сменили бренд, а остальные игроки сохраняют за собой помещения и штат персонала.

По итогам второго квартала 2022 объем вакантных площадей демонстрировал снижение – 0,9 п.п., и средний уровень вакансии составил 8,9%. Это минимальный показатель вакансии с начала пандемии COVID-19 (в феврале 2020 года данный показатель составлял 8,3%).

Максимальное увеличение объема вакантных площадей произошло в торговой зоне торговой зоны улицы Белинского (+4,5 п.п.) и зоне Литейного проспекта (+3 п.п.).

На главном торговом коридоре города – Невском проспекте – число пустующих торговых площадей незначительно увеличилось на 0,6 п.п., главным образом за счет существенного роста вакансии (+4,4 п.п.) в так называемой зоне Староневского проспекта (от станции метрополитена «Площадь Восстания» до станции метрополитена «Площадь Александра Невского»). Средний уровень вакансии в торговой зоне Невского проспекта составляет 10,4%.



Динамика объема вакантных площадей.

Автор: Maris

Рисунок 14

¹⁴ https://maris-spb.ru/news/itogi_2_kvartala_2022_goda_v_segmente_strit-ritejla-7210.html
https://www.ibgroup.ru/_files/analytica/2022/2Q/malls_2_2022.pdf
https://www.dp.ru/a/2022/07/05/Strit-ritejl_Peterburga_p
https://docs.yandex.ru/docs/view?url=ya-disk-public%3A%2F%2Fgoamq3xRCwlcNSXo9WPkJbuWAZIBVEBbCJrSePZREILvc4H7Pk1I%2FaFwbShgr7f4q%2FJ6bpmRyOJonT3VoXnDa g%3D%3D&name=Street%20Retail%20Market%20Report_St-Petersburg_H1%202022_RUS.pdf&nosw=1



Основными направлениями развития street retail на центральных торговых коридорах являются торговля и заведения общественного питания. В структуре арендаторов наибольшую долю занимают арендаторы сферы торговли – около 48% (+1 п.п. к 1 кв. 2022), на сферу общественного питания – 33% (+1 п.п. к 1 кв. 2022). На предприятия сферы услуг приходится 9%.

8.3.1. Спрос и коммерческие условия

В течение первых шести месяцев на ключевых торговых коридорах Санкт-Петербурга произошло более 70 новых открытий, в то время как освободилось 59 помещений.

В сравнении с тем же периодом предыдущего года число закрытий оказалось на сопоставимом уровне, а темпы открытий замедлились на 26% — в I полугодии 2021 г. на пяти торговых улицах появилось около 100 новых арендаторов. Наиболее существенное снижение темпов открытий наблюдалось на Старо-Невском проспекте и Большом проспекте П.С. (на 13 помещений меньше на каждой из магистралей).

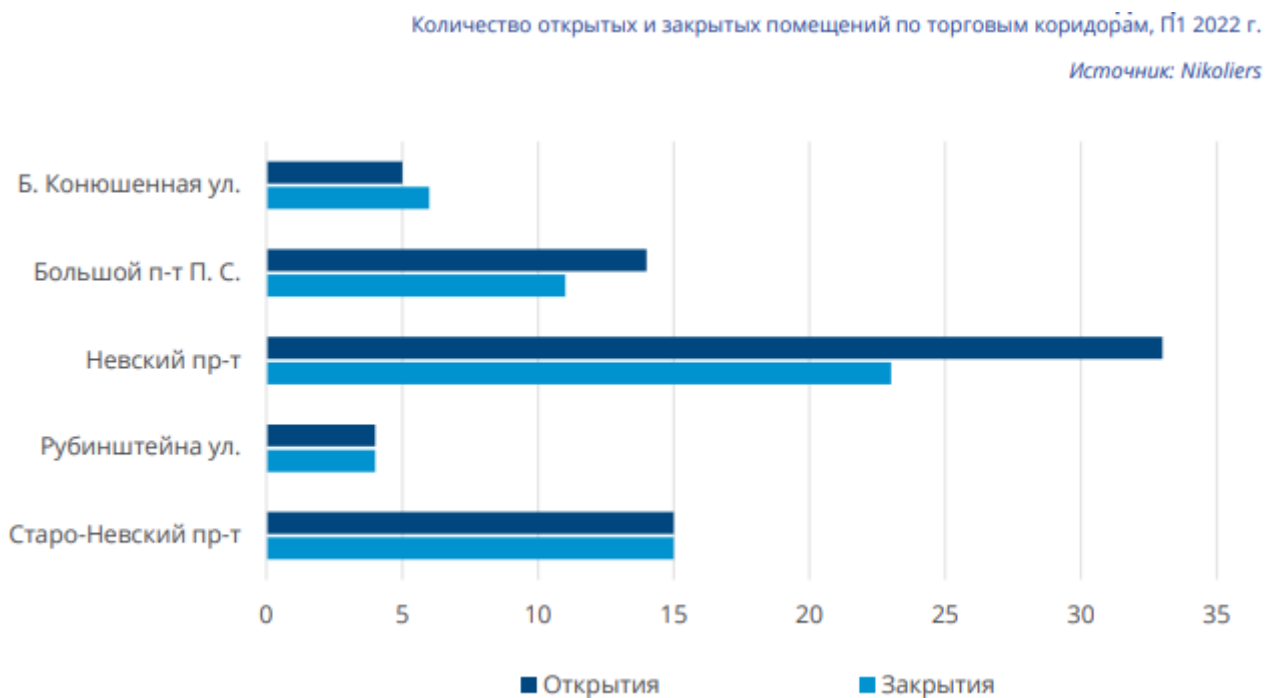


Рисунок 15

В структуре закрытий за январь — июнь 2022 г. в лидерах — сегменты общественного питания (41%) и одежды и обуви (19%). Заметно сократили присутствие на центральных торговых коридорах представители банковского сектора, продолжив тренд на оптимизацию: за полгода пять отделений банков прекратили работу (8% от общего числа закрытий).

По числу открытий представители сферы общественного питания были традиционно наиболее активными — на ключевых торговых коридорах за шесть месяцев 2022 г. появилось более 30 новых заведений этого сегмента. Если в I квартале открывались преимущественно несетевые кафе и рестораны, то во II квартале одинаково активны были как сетевые, так и несетевые операторы. В числе несетевых новых кафе и ресторанов, открывшихся в первом полугодии, можно упомянуть Linguini (Невский пр-т), SONO Asia (Большой пр-т П.С.), Antico bistro (Б. Конюшенная ул.), также летом ожидается открытие итальянского ресторана Grazie, Ragazzi! на ул. Рубинштейна. Среди сетевых игроков, расширивших присутствие в центре города, — сети «Шоколадница», «Чайникофф», Carls Jr, BlackWood.

В сегменте одежды и обуви развиваются российские дизайнерские бренды. К примеру, на Большом проспекте П.С. за первые шесть месяцев 2022 г. появилось пять таких магазинов — это бренды Nude Story, Kasumov Handmade, Design Dealer, Dreamwhite, UNIQUE FABRIC.

В преддверии туристического сезона в центре выросло число сувенирных лавок, которые на фоне ограничений пандемии вынуждены были сократить свое присутствие.

Полностью приостановили свое развитие в первом полугодии операторы drogegy-сегмента и представители финансового сектора. Расширяют свое присутствие специализированные торговые точки.

Источник: Nikoliers



Рисунок 16

2 квартал отличался традиционно более высоким уровнем деловой активности арендаторов по сравнению с 1 кварталом текущего года. Однако, достичь показателей 2021 года в сложившихся экономических условиях рынку не удалось.

Снижающиеся показатели ротации арендаторов свидетельствуют о низком уровне деловой активности на рынке встроенных торговых помещений Санкт-Петербурга. Так, в 1 полугодии прошлого года он составлял 3,3%. По итогам 1 полугодия текущего – лишь 2,7%. Данный факт свидетельствует также о увеличении сроков экспозиции высвобождающихся торговых помещений на рынке.

В стрит-ритейле количество сделок по купле-продаже во втором квартале 2022 г. сократилось значительно: спрос неуклонно снижается, а количество предложений возросло — рост составил около 10% за полугодие, больше всего предложений появилось в Центральном районе. Спрос при этом смещается в сторону небольших помещений в формате «у дома».

Запрашиваемые ставки аренды показали разные тренды в зависимости от изменения структуры экспозиции. Почти на всех коридорах минимальные границы ставок понизились на 10–30%, а максимальные, напротив, увеличились на 30–40%, что говорит о росте предложения качественных и ликвидных лотов в экспозиции.

Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 109,4–139,4 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 920–1 220 руб./кв.м в мес.



Средние диапазоны ставок на доступные для аренды помещения 100–200 кв. м, Р/кв. м/мес. без НДС

Источник: Nikoliers

I полугодие 2022			
Основные торговые коридоры	Средняя	Мин.	Макс.
Невский пр-т	8 700	3 150	16 000
Старо-Невский пр-т	3 190	2 220	5 050
Большой пр-т П.С.	2 720	2 300	3 500
Большая Конюшенная ул.	3 560	2 230	7 500
Рубинштейна ул.	н/д	н/д	н/д

Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0%–11,5%.

8.3.2. Тенденции и прогнозы

В сегменте fashion прослеживается тренд на увеличение присутствия российских марок, как локальных петербургских, так и региональных. Бренды продолжают перебираться в офлайн, о чем говорит растущее число шоурумов и полноценных моно- и мультибрендовых магазинов на центральных торговых улицах.

Большинство иностранных ритейлеров, приостановивших деятельность на российском рынке, к концу июня также сохраняют паузу в операционной деятельности. В случае окончательного ухода с рынка, в центре города освободятся еще 17 помещений, что потенциально увеличит среднюю вакантность на 2 п.п., однако даже в этом случае доля свободных помещений будет ниже пиковых «пандемийных» значений 14-15%. Факторами риска для роста показателя может стать замедление активности операторов на фоне ограничений и удорожаний закупок необходимого торгового оборудования и товарных запасов. На первом плане для ритейлеров сейчас — решение логистических вопросов и налаживание новых цепочек поставок.

В то же время в связи с действующими санкциями и сложностями на выезд за границу российские туристы выбирают Санкт-Петербург местом отдыха, что повышает привлекательность центральных магистралей для арендаторов самых разных сегментов. Для существующих и новых ритейлеров в настоящее время открыт список опций по локациям, бюджету и качеству помещений для запуска новых проектов в центре города.

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

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

В таблице ниже представлена информация об объектах коммерческой недвижимости (нежилые помещения сегмента стрит-ритейл, пригодные для организации общепита), выявленных в результате анализа рынка аренды недвижимости региона в районе локального местоположения объекта оценки.



Таблица №12

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка	https://spb.cian.ru/rent/commercial/274605014/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/276181435/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_64_m_2264852563	https://spb.cian.ru/rent/commercial/272911901/
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, просп. Стачек, 41	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, просп. Стачек, 28	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, просп. Стачек, 27	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, просп. Стачек, 17
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Удаленность от метро, м	1 040	1 310	1 290	920
Этаж расположения	1	1	1	подвал - 38 кв.м, 1 - 189 кв.м
Общая площадь объекта, кв.м.	104,9	177,0	64,0	227,0
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
Наличие витринного остекления	есть	есть	есть	есть
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Цена предложения, руб./месяц	143 000	250 000	100 000	227 000
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	1 363	1 412	1 563	1 000
Что включено	-	-	-	-
Арендная ставка, руб./кв.м в мес. без ЭР и КП	1 363	1 412	1 563	1 000



Из таблицы видно, что ставка аренды коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 1 000-1 563 руб./кв.м в мес. с НДС, без ЭР и КП, без учета скидки на торг, в зависимости от площади объекта, местоположения, других характеристик.

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

Различают девять основных элементов сравнения для недвижимости, по которым выполняется корректировка цен аналогов¹⁵:

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;

¹⁵ 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. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

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

Таблица 10. Ценообразующие факторы. Высококласная торговая недвижимость

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

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

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

Рисунок 17 – Копия страницы справочника

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

8.3.5. Основные выводы

- Развитие рынка стрит-ритейла Санкт-Петербурга в первой половине 2022 г. было волнообразным. В I квартале, на фоне растущей геополитической напряженности и неопределенности, наблюдался рост доли свободных помещений со снижением к концу II квартала.
- По итогам второго квартала 2022 объем вакантных площадей демонстрировал снижение – 0,9 п.п., и средний уровень вакансии составил 8,9%. Это минимальный показатель вакансии с начала пандемии COVID-19 (в феврале 2020 года данный показатель составлял 8,3%).
- Основными направлениями развития street retail на центральных торговых коридорах являются торговля и заведения общественного питания. В структуре арендаторов наибольшую долю занимают арендаторы сферы торговли – около 48% (+1 п.п. к 1 кв. 2022), на сферу общественного питания – 33% (+1 п.п. к 1 кв. 2022). На предприятия сферы услуг приходится 9%.
- По данным «АйБи ГРУПП», средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений во 2 кв. 2022 г. составляет 109,4–139,4 тыс. руб./кв.м, арендных ставок — 920–1 220 руб./кв.м в мес.
- Ставка аренды коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 1 000-1 563 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 использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

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

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

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

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

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

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

9.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка

Объектом оценки является встроенные помещения. 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 в составе: нежилое помещение 21-Н площадью 31,7 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008019:3177, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А.

Результаты анализа наиболее эффективного использования

Таблица №13

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемых объектов (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). В результате осмотра состояние помещения 21-Н было установлено как удовлетворительное. Состояние отделки помещения – требует косметического ремонта. 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.

Критерий анализа	Анализ
Юридическая разрешенность	Учитывая данные предоставленных документов, оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию юридической допустимости будет любая коммерческая функция.
Финансовая оправданность и максимальная эффективность	<p>Объект оценки расположен в Кировском районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью. Транспортная доступность - удовлетворительная.</p> <p>Состояние здания, в котором расположено помещение – удовлетворительное. Планировка оцениваемого помещения – зальная. Площадь оцениваемого имущества – 31,7 кв.м, вход общий с улицы.</p> <p>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.</p> <p>Исходя из проведенного качественного анализа функций возможного использования Объекта, с учетом требований задания на оценку, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих помещений, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого помещения будет его использование под торговлю (объект стрит-ритейл).</p> <p>Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта в соответствии с данной функцией является финансово оправданным и максимально эффективным.</p>
Вывод	Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под торговлю (объект стрит-ритейл).

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

10.1. 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.

10.2. ВЫБОР ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

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

- доходный;
- затратный;
- сравнительный.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

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

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой **затратного подхода** является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок

и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

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

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

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды. Затратный подход предполагает, что благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшений с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем разумную часть дохода от его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право.

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

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

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

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

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами 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.

Обоснование применения подходов:

Затратный подход. Рассчитать стоимость первичного объекта недвижимости (здания, в котором находится оцениваемое помещение), его износ, выделить долю, приходящуюся на оцениваемое помещение, в рамках выполняемой работы по оценке не представляется возможным ввиду отсутствия данных для расчетов (например, площадь части земельного участка, приходящегося на объект аренды). Выше-сказанное позволяет отказаться от применения затратного подхода в выполняемой оценке.

Доходный подход. Применить доходный подход не представляется возможным ввиду отсутствия

достоверной информации о доле дохода, приходящейся на объект аренды в составе доходов от бизнеса типичного арендатора.

Сравнительный подход. В рамках настоящего Отчета Оценщику удалось найти на открытом рынке объекты аналогичные, подобные оцениваемым, поэтому Оценщик счел возможным применить сравнительный подход.

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

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

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

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

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

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

Принципы и основное содержание¹⁶

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

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

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений¹⁷.

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

Основные этапы¹⁸

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

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

Элементы сравнения¹⁹

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

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки опреде-

¹⁶ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.83, 85.

¹⁷ Ст. 22а ФСО №7.

¹⁸ Там же – с.86.

¹⁹ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

ляется 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.

Последовательность корректировок²⁰

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:

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

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: $a_{r+1} \Delta x_{r+1} + \dots + a_k \Delta x_k$.

²⁰ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.93.

Методы расчета корректировок

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

- техники количественного анализа;
- техники качественного анализа.

Техники количественного анализа:

- техники компенсационных корректировок цен;
- техники факторного анализа.

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

Техники факторного анализа:

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

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

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

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

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

Техники качественного анализа включают следующие техники:

- техника качественного сравнения цен;
- техника квалиметрического моделирования.

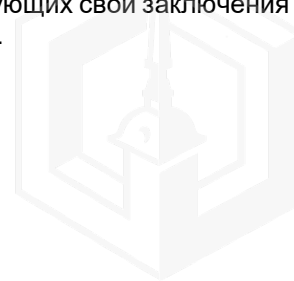
Техника качественного сравнения цен применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

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

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

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

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



11.1. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЯЕМОЙ ТЕХНИКИ РАСЧЕТА В РАМКАХ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

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

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

11.2. СТРУКТУРА РАСЧЕТА

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

11.3. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

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

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема²¹.

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

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

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

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

Арендные ставки подобранных объектов аналогов (при наличии в арендной ставке платежей по КП, ЭР) были очищены от типовых расходов, которые несет арендатор. Доли эксплуатационных и коммунальных платежей (типовые расходы арендатора) были определены на основании Справочника оценщика недвижимости – 2022. Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора. под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г.

²¹ Ст. 22г ФСО №7.

Таблица 15. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	6,4%	5,7%	7,2%
Водоснабжение и канализация	3,1%	2,5%	3,6%
Отопление	6,1%	5,1%	7,0%
Итого коммунальные платежи	15,6%	13,3%	17,8%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,7%	3,2%	4,2%
Интернет и средства связи	2,5%	2,1%	2,8%
Охрана и обеспечение безопасности	3,8%	3,2%	4,5%
Текущий (мелкий) ремонт	3,6%	2,9%	4,2%
Итого эксплуатационные платежи	13,6%	11,4%	15,7%
Итого типовые расходы арендатора	29,2%	24,7%	33,5%

Рисунок 18 – Копия страницы Справочника

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

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

$Чист_{ОА}$ – очищенная от всех платежей арендная ставка аналога, руб./кв.м;

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

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

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

11.4. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Согласно Заданию на оценку, объектом аренды является недвижимое имущество: нежилое помещение 21-Н площадью 31,7 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008019:3177, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А.

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

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных 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».

В результате проделанной работы Оценщик смог собрать материал, необходимый для обоснованных выводов. Оценщик провел поиск по региональным сайтам: www.avito.ru, www.cian.ru и пр.

При проведении анализа применялись следующие **правила отбора аналогов**: предложения об аренде коммерческих помещений сегмента стрит-ритейл, которые возможно использовать под торговлю (относящихся к тому же сегменту рынка, что и объект оценки), площадью не более 250 кв.м, расположенных на отрезке проспекта Стачек от Оборонной улицы до ЗСД, представленные к аренде на открытом рынке по состоянию на дату оценки.

В случаях, когда текст объявления не содержит необходимой информации, или не позволяет толковать ее однозначно, были проведены опросы собственников или представителей собственников выставленных в листинги объектов недвижимости. Кроме того, Оценщиком установлены характеристики объектов по данным сервисов Росреестра – «Справочная информация по объектам недвижимости online», а также «Публичная кадастровая карта».

В случае несоответствия информации, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, либо данным Росреестра, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя, данные Росреестра), как более достоверную.

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 ниже²².

²² 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».

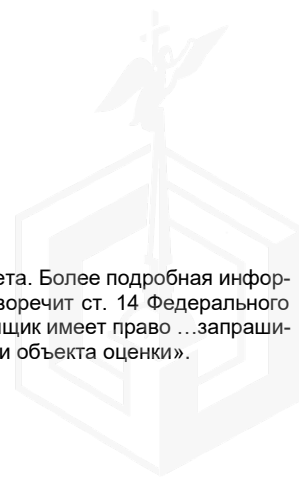


Таблица №14

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №5
Ссылка	-	https://spb.cian.ru/rent/commercial/274605014/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/276181435/	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_64_m_2264852563	https://spb.cian.ru/rent/commercial/272911901/
Сделка/предложение	сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022
Передаваемые права	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Наличие обременений ²³	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, просп. Стачек, 41	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, просп. Стачек, 28	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, просп. Стачек, 27	Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, просп. Стачек, 17
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Удаленность от метро, м ²⁴	1 040	1 040	1 310	1 290	920
Этаж расположения	1	1	1	1	подвал - 38 кв.м, 1 - 189 кв.м
Общая площадь объекта, кв.м.	31,7	104,9	177,0	64,0	227,0
Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	удовл.	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть	есть
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие витринного остекления	нет	есть	есть	есть	есть
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Цена предложения, руб./месяц	-	143 000	250 000	100 000	227 000
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	-	1 363	1 412	1 563	1 000
Что включено	-	-	-	-	-
Арендная ставка, руб./кв.м в мес. без ЭР и КП	-	1 363	1 412	1 563	1 000

²³ Данные КГИОП (https://kgiop.gov.spb.ru/deyatelnost/uchet/list_objects/)

²⁴ Данные сервиса «Яндекс. Карты».



11.5. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировка на состав передаваемых прав

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

Корректировка на наличие обременений

Объект оценки и аналоги не имеют обременение в виде охранных обязательств объектов культурного наследия (памятников). Корректировка не вводилась.

Корректировка на условия финансирования

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

Корректировка на условия сделки

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

Корректировка вводилась согласно данным портала СтатРиэлт²⁵, и составила – 4,0%.

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.07.2022 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)*



Кoeffициенты 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 StatRiel, проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,86	0,97	0,92	0,93	0,92	0,90
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,78	0,94	0,87	0,89	0,86	0,84
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,66	0,93	0,82	0,85	0,81	0,78
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,65	0,94	0,82	0,85	0,81	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,95	0,88	0,90	0,87	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,88	0,97	0,93	0,94	0,93	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,90	0,92	0,90	0,88

Примечание:

- 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.
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
 - По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
 - А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий;
 - В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 19 – Копия страницы справочника

Корректировка на дату сделки/предложения

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

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

²⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2885-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-07-2022-goda>

Таблица №15

Корректировки по первой группе					
Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Арендная ставка, руб./кв.м в мес. без ЭР и КП		1 363	1 412	1 563	1 000
Передаваемые права на улучшения	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования	право временного владения, пользования
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 363	1 412	1 563	1 000
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 363	1 412	1 563	1 000
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 363	1 412	1 563	1 000
Условия продажи (аренды)	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 363	1 412	1 563	1 000
Условия рынка (дата сделки)	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022	Июль 2022
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 363	1 412	1 563	1 000
Условия рынка (скидка на торг, %)	сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 309	1 356	1 500	960



11.6. КОРРЕКТИРОВКА ЦЕН ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

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

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

Далее представлено описание проведенных корректировок.

Корректировка на удаленность от метро

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

$$C = b * L^n$$

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

L – удаленность объекта от метро, м,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

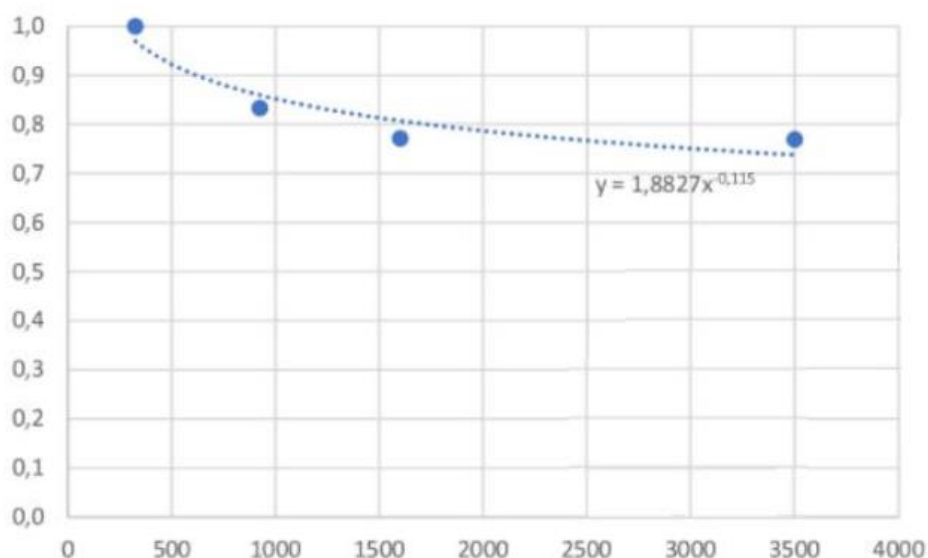


Рис. 74. Зависимость значений удельных цен аренды недвижимости (руб./кв.м.) от расстояния до ближайшего метро (метров), г. Санкт-Петербург

Рисунок 20 – Копия страницы справочника

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

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

L_o Расстояние до метро оцениваемого объекта, м;
 L_a Расстояние до метро объекта-аналога, м.



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

Корректировка на этаж расположения. Корректировка была проведена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А, с. 335.

Таблица 281. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,87	0,94
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,76	0,83
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,71	0,80

Рисунок 21 – Копия страницы справочника

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

$$K_{ОО/ОА} = (S_0 * k_0 + S_1 * k_1 + \dots + S_n * k_n) / (S_0 + S_1 + \dots + S_n), \text{ где:}$$

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

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

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

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

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

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

$K_{ОА}$ – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный / рассчитанный согласно таблице выше;

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

Корректировка на площадь

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

Расчет корректировки на площадь проводился на основании данных опроса экспертов, проведенного РОО, которые изложены в Результатах экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности, 2020²⁶.

Коэффициент торможения для поправки на размер объекта

Наименование объекта	Коэффициент торможения для поправки на размер объекта		
	мин	макс	среднее
Торговые здания и помещения	-0,01	-0,20	-0,11
Офисные здания и помещения	-0,01	-0,19	-0,10
Производственно-складские здания и помещения	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки под коммерческую застройку	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки под промышленную застройку	-0,01	-0,25	-0,13
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	-0,01	-0,26	-0,14
Земельные участки под многоэтажное жилищное строительство	-0,01	-0,30	-0,16
Земельные участки под индивидуальное жилищное строительство	-0,01	-0,31	-0,16
Квартиры	-0,01	-0,27	-0,14
Дома	-0,01	-0,24	-0,13

Рисунок 22 – Копия страницы справочника

Построение линии тренда зависимости ставки аренды 1 кв.м. от площади объекта выявило коэффициент торможения $k = -0,11$. В итоге, формула расчета поправки на фактор масштаба принимает вид:

$$k = ((S_o/S_a)^{-0,11} - 1) * 100\%$$

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

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

Уровень отделки и внутреннее состояние помещений

Корректировка на состояние отделки была проведена на основании данных портала СтатРиэлт²⁷.

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

на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.07.2022 года

Категория: *Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 12.07.2022 г.)*

- корректировка на уровень износа коммерческих (торговых, офисных, производственных, складских) зданий и помещений (технического и функционального состояния строительных конструкций и элементов отделки, коммуникаций и инженерного оборудования).

Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению.

Итоги расчетов *Statrielt* на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	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			1,00
2	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	0,88	0,94	0,91
3	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	0,63	0,85	0,73
4	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	0,37	0,57	0,46

Рисунок 23 – Копия страницы справочника

²⁶ <http://www.noroo.ru/files/publications/%DD%EA%F1%EF%E5%F0%F2%ED%FB%E5%20%EE%EF%F0%EE%F1%FB%20-%202020.pdf>

²⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2878-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>

Для помещений, состояние которых неоднородно, коэффициент корректировки рассчитывался следующим образом:

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

S_0, S_1, \dots, S_n – площадь объекта, находящаяся в соответствующем состоянии;

k_0, k_1, \dots, k_n – коэффициент корректировки объекта, присвоенный согласно таблице выше в соответствии с состоянием.

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

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

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

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

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

Витринное остекление

Корректировка на наличие/отсутствие витринных окон была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А, с. 447.

Таблица 424. Отношение удельной цены/арендной ставки торгового объекта с витринным остеклением к удельной цене/арендной ставке такого же объекта без витринного остекления, среднее и доверительный интервал по г. Санкт-Петербург

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены торгового объекта с витринным остеклением к удельной цене такого же объекта без витринного остекления	1.14	1.06	1.21
Арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта с витринным остеклением к удельной арендной ставке такого же объекта без витринного остекления	1.12	1.10	1.14

Рисунок 24 – Копия страницы справочника

Поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

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

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

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

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

Наличие отдельного входа

Корректировка была проведена на основании данных Справочника оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Под ред. Лейфера Л.А, с. 391.

Таблица 314. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендных ставок объектов торгового назначения, г. Санкт-Петербург

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,05
	отдельного входа нет	0,96	1,00

Рисунок 25 – Копия страницы справочника

Расчет величины корректировок приведен в расчетной таблице далее.

11.7. КОЭФФИЦИЕНТ ВАРИАЦИИ (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

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

где: σ – среднеквадратическое отклонение,
 \bar{X} – среднее значение.

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

Рассчитанный коэффициент вариации составляет 13,0%, что свидетельствует о достаточной выравниваемости исследуемых значений, следовательно, изменчивость вариационного ряда можно считать допустимой для дальнейших расчетов.

11.8. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ

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

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



Параметры	Оцениваемый объект	Корректировки по второй группе			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес.		1 309	1 356	1 500	960
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Козффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Величина корректировки, руб.</i>		0	0	0	0
Удаленность от метро, м	1 040	1 040	1 310	1 290	920
Корректировка, %		0,00%	2,69%	2,51%	-1,40%
<i>Величина корректировки, руб.</i>		0	36	38	-13
Этаж расположения	1	1	1	1	подвал - 38 кв.м, 1 - 189 кв.м
Козффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	4,19%
<i>Величина корректировки, руб.</i>		0	0	0	55
Общая площадь, кв.м.	31,7	104,9	177,0	64,0	227,0
Корректировка, %		14,07%	20,83%	8,03%	24,18%
<i>Величина корректировки, руб.</i>		184	282	121	232
Состояние отделки	удовл.	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Козффициент	0,73	0,91	0,91	0,91	0,91
Корректировка, %		-19,78%	-19,78%	-19,78%	-19,78%
<i>Величина корректировки, руб.</i>		-259	-268	-297	-190
Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
<i>Величина корректировки, руб.</i>		-52	-54	-60	-38
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть
Козффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Величина корректировки, руб.</i>		0	0	0	0
Наличие витринного остекления	нет	есть	есть	есть	есть
Козффициент	1,00	1,12	1,12	1,12	1,12
Корректировка, %		-10,71%	-10,71%	-10,71%	-10,71%
<i>Величина корректировки, руб.</i>		-140	-145	-161	-103
Парковка	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Козффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Величина корректировки, руб.</i>		0	0	0	0
<i>Суммарная корректировка</i>		-20,43%	-10,98%	-23,95%	-7,53%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		1 041	1 207	1 141	888
Козффициент вариации	13,0%				
Весовой козффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля, руб./кв.м		260	302	285	222
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес без ЭР и КП	1 069				
Ставка аренды, руб. в мес. без ЭР и КП	33 894				
Ставка аренды, руб. в мес. без ЭР и КП (округл.)	33 900,00				



Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым имуществом по состоянию на 14.07.2022, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. с учетом НДС, без ЭР ²⁸ и КП ²⁹	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без учета НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 21-Н площадью 31,7 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008019:3177, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А	33 900,00	28 250,00

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

Итоговая рыночная величина арендной платы оцениваемого объекта представлена в таблице ниже.

Таблица №17

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без ЭР и КП, полученная в рамках сравнительного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без ЭР и КП, полученная в рамках доходного подхода	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без ЭР и КП, полученная в рамках затратного подхода	Итоговая величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без ЭР и КП (округленно)
Нежилое помещение 21-Н площадью 31,7 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008019:3177, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А	33 900,00	Не применялся	Не применялся	33 900,00
Вес, %	100%	-	-	

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования оцениваемым объектом по состоянию на 14.07.2022, составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. с учетом НДС, без ЭР ³⁰ и КП ³¹	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без учета НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 21-Н площадью 31,7 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008019:3177, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А	33 900,00	28 250,00

²⁸ Эксплуатационные расходы

²⁹ Коммунальные платежи

³⁰ Эксплуатационные расходы

³¹ Коммунальные платежи



13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined 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 14.07.2022, составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. с учетом НДС, без ЭР ³² и КП ³³	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в мес. без учета НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 21-Н площадью 31,7 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008019:3177, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Стачек, 41, лит. А	33 900,00	28 250,00

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



Белых А.В.

Данилов П.В.

³² Эксплуатационные расходы

³³ Коммунальные платежи



14. БИБЛИОГРАФИЯ

Нормативные документы

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

Другие данные и литература, используемые в отчете:

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

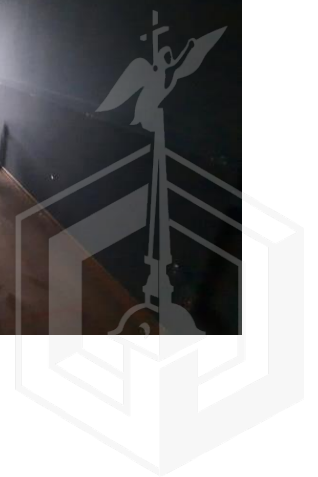
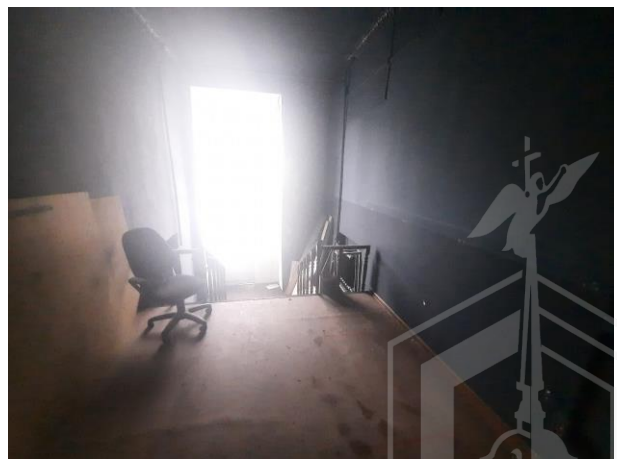
Сайты Интернет

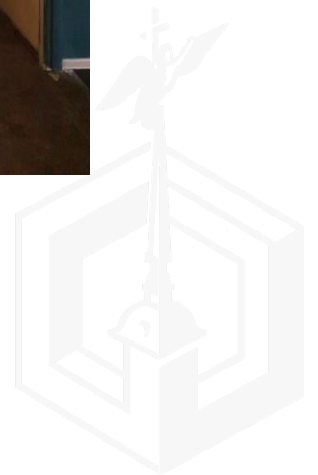
1. Информация Минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru>).
2. Информация сайтов: <https://www.emls.ru>, <https://www.avito.ru>, [cian.ru](https://www.cian.ru) и пр.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Фотографии объекта оценки









ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Документы, предоставленные Заказчиком



СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ



1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Кировский	Улица	проспект Стачек	
Номер дома	41	Корпус	Литера	A

Описательный адрес (угловых и сквозных стросний):

проспект Стачек, дом 41

Тип здания: <input checked="" type="checkbox"/> Капитальное <input type="checkbox"/> Капитальное деревянное	Тип объекта аренды: <input type="checkbox"/> здание <input type="checkbox"/> сооружение <input checked="" type="checkbox"/> помещение(я)	<input type="checkbox"/> часть здания <input type="checkbox"/> часть сооружения <input type="checkbox"/> часть(и) помещения(й)
Номер объекта учета *: 21-Н	Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **: 21-Н	

Занимаемые этажи: <input checked="" type="checkbox"/> 1-й этаж <input type="checkbox"/> 2-й этаж (с лифтом) <input type="checkbox"/> 2-й этаж (без лифта) <input type="checkbox"/> Выше 2-го (с лифтом) <input type="checkbox"/> Выше 2-го (без лифта) <input type="checkbox"/> Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно) <input type="checkbox"/> Подвал (с заглублением более 1.5 м) <input type="checkbox"/> Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно) <input type="checkbox"/> Цоколь (с заглублением более 0.5 м) <input type="checkbox"/> Технический этаж	Элементы благоустройства здания: <input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Отопление <input checked="" type="checkbox"/> Канализация Элементы благоустройства объекта учета *: <input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Отопление <input checked="" type="checkbox"/> Канализация Элементы благоустройства объекта аренды **: <input checked="" type="checkbox"/> Электроснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Водоснабжение <input checked="" type="checkbox"/> Отопление <input checked="" type="checkbox"/> Канализация
---	--

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

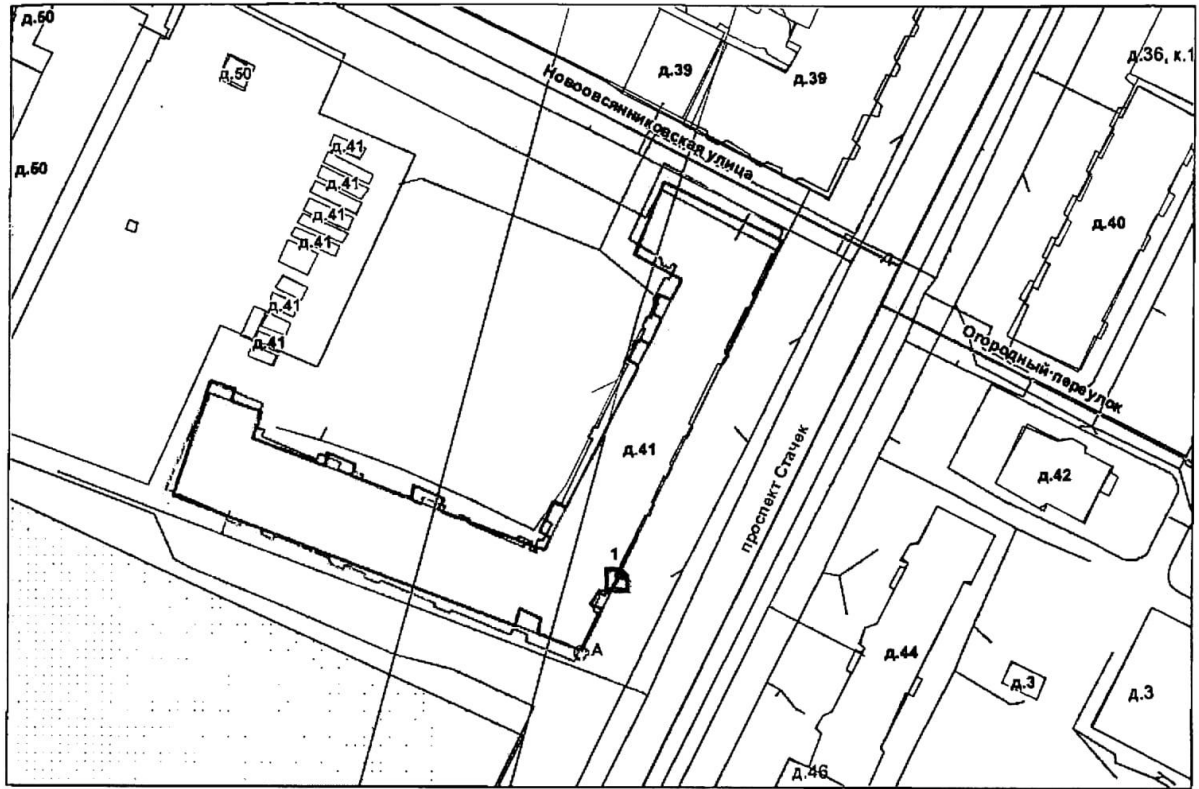
Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)	
Общая площадь объекта учета (кв. м):	31.7
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	31.7 21-Н
Коэффициент потребительских качеств ***:	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств ***(кв. м):	
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	31.7

Примечание:
 Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 31.7 кв.м
 В 2012 году (с учетом последующих корректировок, при наличии) в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/неверно (ненужное зачеркнуть)
 Сведения о перепланировке и т.д.
 Характеристики объекта указаны согласно Выписке из ЕГРН от 20.05.2022 № КУВИ 001/2022-76884726.
 Элементы благоустройства и типы входов в объект аренды указаны по состоянию на 02.06.2022.

* 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	А	1	111043.94	88783.42	

Исполнитель: Зименко Б.А.

Начальник ПИБ Южное департамента
кадастровой деятельности:

М.Д. Богва

Главный инженер ПИБ Южное
департамента кадастровой деятельности

Кировский

Дата: 02 июня 2022 года

Н.М. Соловьева



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.05.2022, поступившего на рассмотрение 20.05.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государ

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
20.05.2022г. № КУВИ-001/2022-76884726		
Кадастровый номер:	78:15:0008019:3177	
Номер кадастрового квартала:	78:15:0008019	
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012	

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер б/н; Кадастровый номер 78:15:8019:1:1:14
Местоположение:	Санкт-Петербург, пр-кт. Стачек, д. 41, литера. А, пом. 21-Н
Площадь:	31.7
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	3583887.55
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:15:0008019:3036
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют

полное наименование должности	подпись	
-------------------------------	---------	--

М.П.



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

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	
20.05.2022г. № КУВИ-001/2022-76884726			
Кадастровый номер:		78:15:0008019:3177	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-78-41/076/2011-183 20.08.2011 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о 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.



Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3
20.05.2022г. № КУВИ-001/2022-76884726		
Кадастровый номер:	78:15:0008019:3177	
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, д	
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о	
Получатель выписки:	ПЕТРОВЫХ ТАТЬЯНА ОЛЕГОВНА, действующий(ая) на осно ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖ, ПЕТЕРБУРГА"	

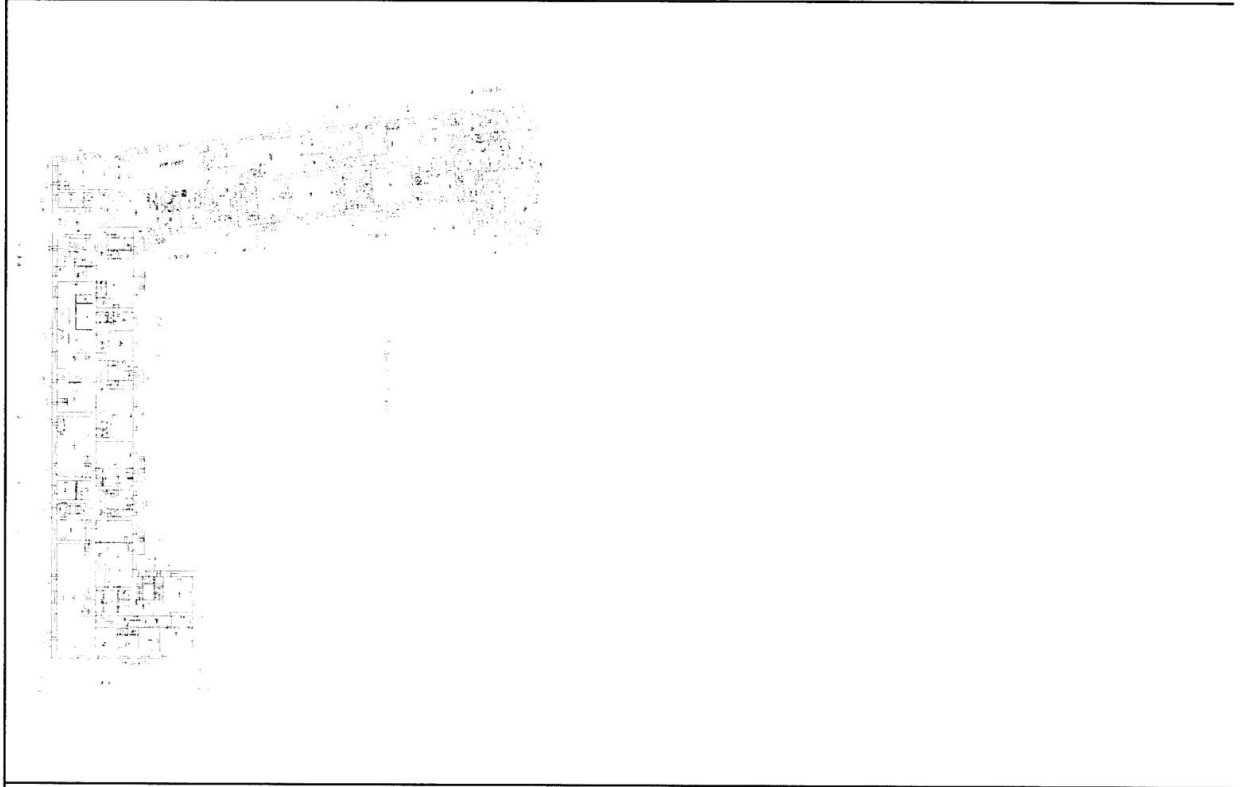
полное наименование должности	подпись	

М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 1	Всего разделов: 3
20.05.2022г. № КУВИ-001/2022-76884726		
Кадастровый номер: 78:15:0008019:3177	Номер этажа (этажей): 1	



Масштаб 1

полное наименование должности	подпись	
-------------------------------	---------	--

М.П.





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

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург

17 июня 2022 года

Обследование начато в «15» час. «14» мин.
Обследование окончено в «15» час. «22» мин.

На основании приказа Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от 15 июня 2022 года № 5406-ПО сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга:

главным специалистом отдела контроля имущества Управления контроля использования имущества южных районов Санкт-Петербурга Наливайко И.В.;

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

проведено обследование помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 41, литера А, помещение 21-Н (далее – Объект).

Кадастровый номер Объекта: 78:15:0008019:3177.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0006К0129Н0007.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): площадь: 31.7 кв.м. Этаж: первый. Вход: общий с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение/водоотведение, теплоснабжение.

Статус объекта культурного наследия: сведения отсутствуют.

Обновление пользования (при наличии): сведения отсутствуют.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация (Nicon colpix AW 130(№ 3400533)).

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: выписка из ЕГРН, приложенная к обращению СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 23.05.2022 № 04-07-9318/22-0-0.

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

Обеспечен

Не обеспечен

Объект:

Используется

Не используется

Состояние Объекта*:

Евростандарт

Удовлетворительное

Отличное

Неудовлетворительное

Нормальное

Вид использования Объекта: -.

Пользователь: -.

В

Перепланировка/переустройство:

- зашит дверной проем из ч.п. 1 в ч.п. 3 и образована ниша (фото 5).

Иные лица, использующие Объект: -.

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

электроснабжения
Не предоставлено

(указывается основание подключения (при наличии))**

газоснабжения

(указывается основание подключения(при наличии))**

водоснабжения/водоотведения
Не предоставлено

(указывается основание подключения (при наличии))**

теплоснабжения

Не предоставлено

(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

применяется

не применяется

Дополнительная информация:

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

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

Приложение:

Фототаблица

Копии документов технического учета

Иное:

Главный специалист
(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

/ Наливайко И.В. /
(фамилия, имя, отчество)

Ведущий специалист
(должность лица, проводившего обследование)

(подпись)

/ Шатравина Е.В. /
(фамилия, имя, отчество)

Копия акта получена ***

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

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

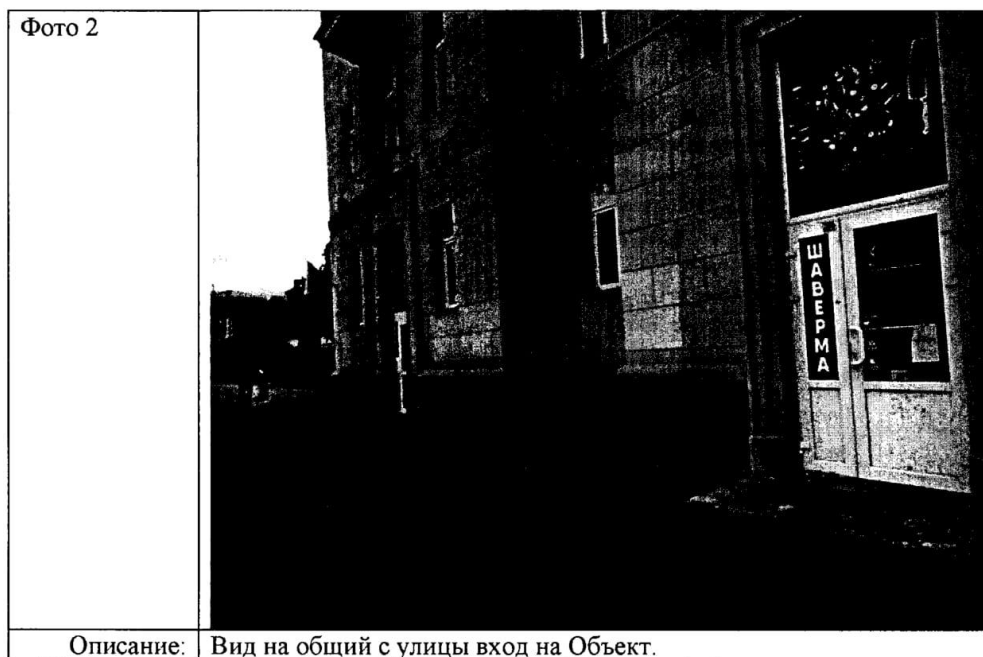
**Указывается на основании документов, представленных пользователем Объекта

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



Приложение к акту обследования от 17 июня 2022 года
в соответствии с приказом 5406-ПО от 15 июня 2022 года.
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 41,
литера А, помещение 21-Н

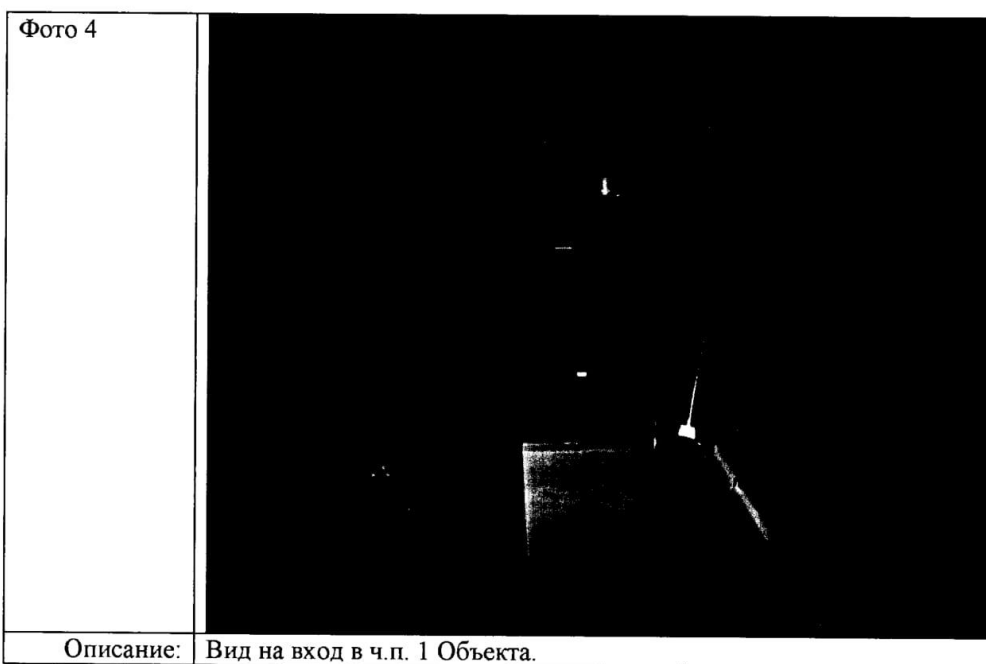
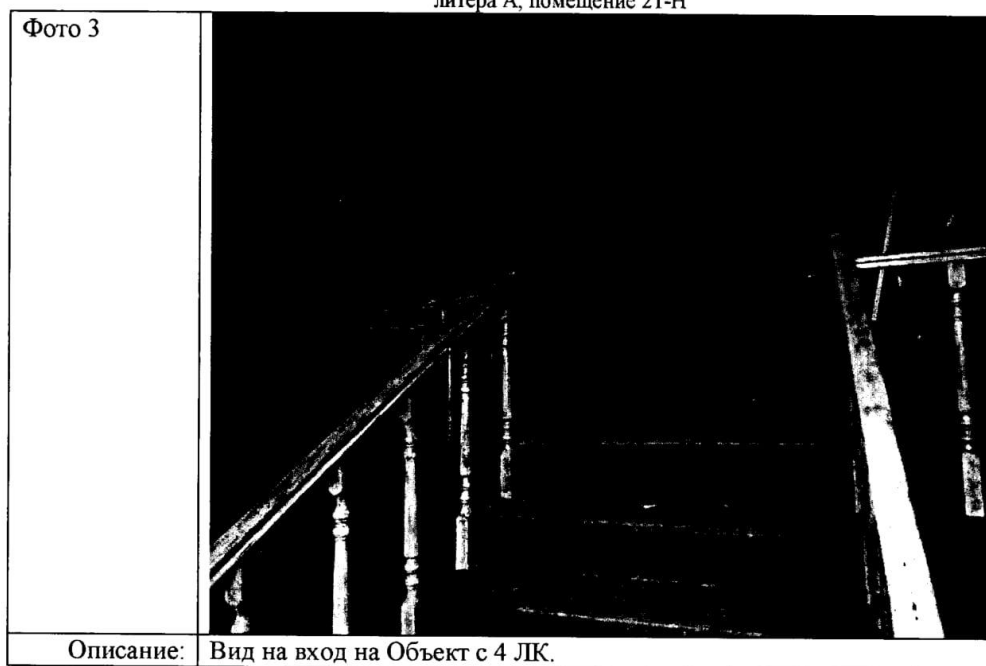
ФОТОТАБЛИЦА



Ответственные за проведение обследования: _____ / Наливайко И.В. /
_____ / Шатравина Е.В. /



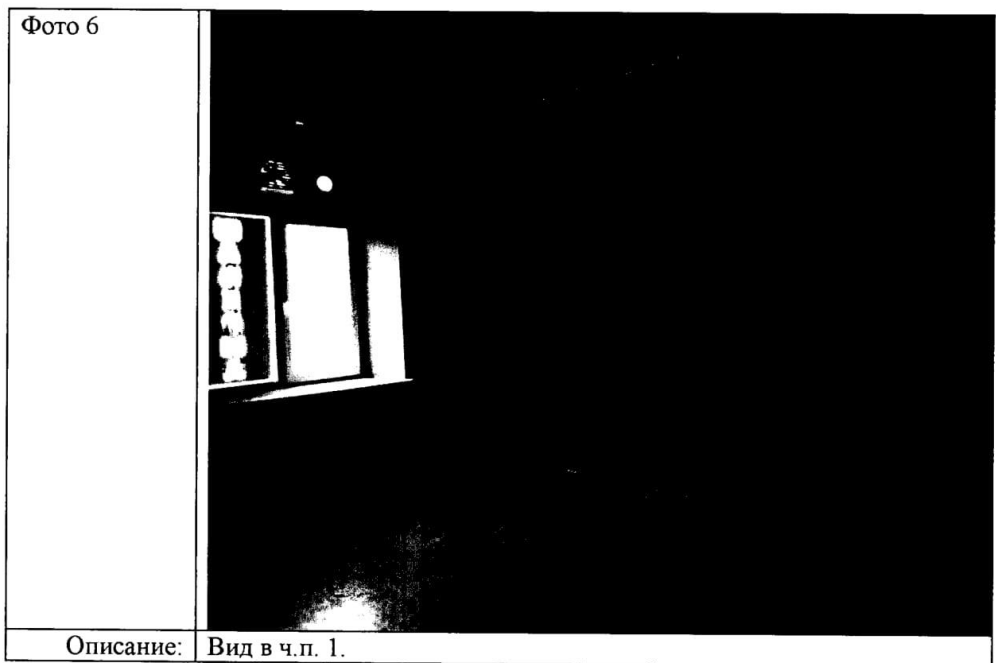
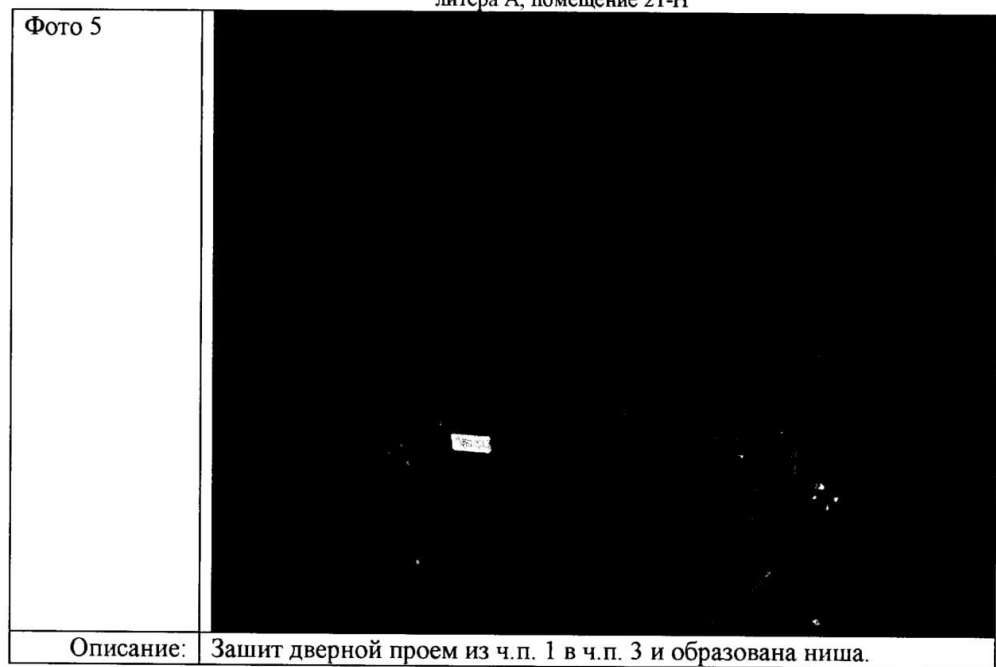
Приложение к акту обследования от 17 июня 2022 года
в соответствии с приказом 5406-ПО от 15 июня 2022 года.
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 41,
литера А, помещение 21-Н



Ответственные за проведение обследования: _____ / Наливайко И.В. /
_____ / Шатравина Е.В. /



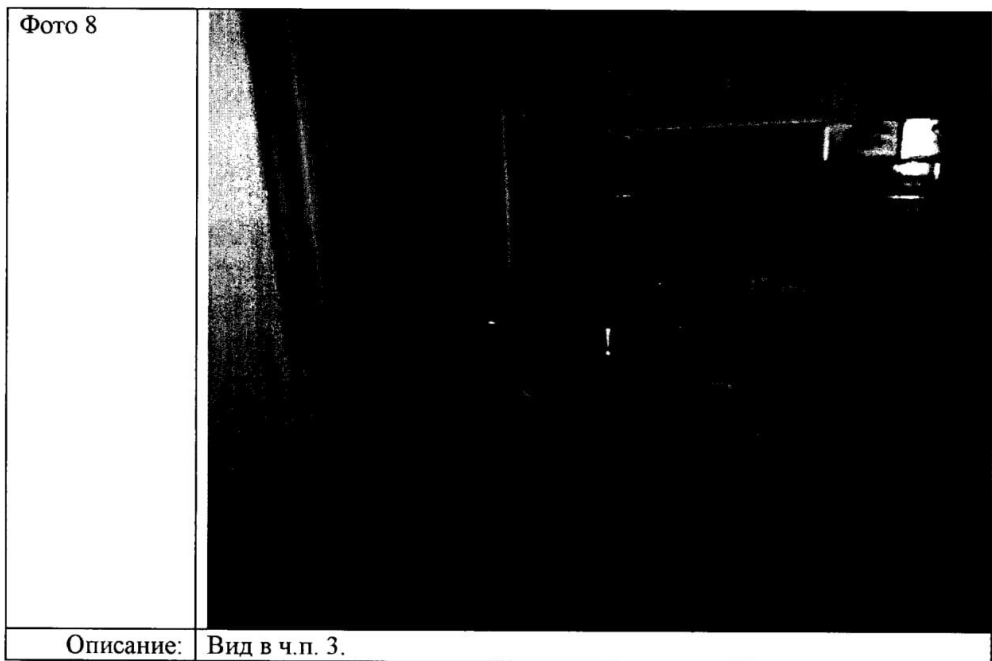
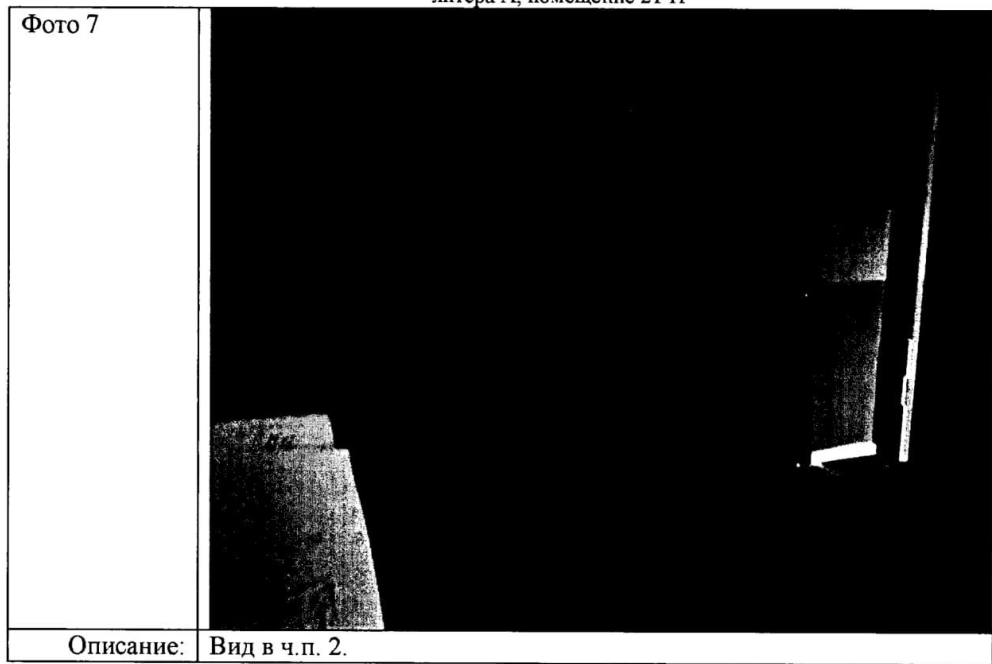
Приложение к акту обследования от 17 июня 2022 года
в соответствии с приказом 5406-ПО от 15 июня 2022 года.
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 41,
литера А, помещение 21-Н



Ответственные за проведение обследования: _____ / Наливайко И.В. /
_____ / Шатравина Е.В. /



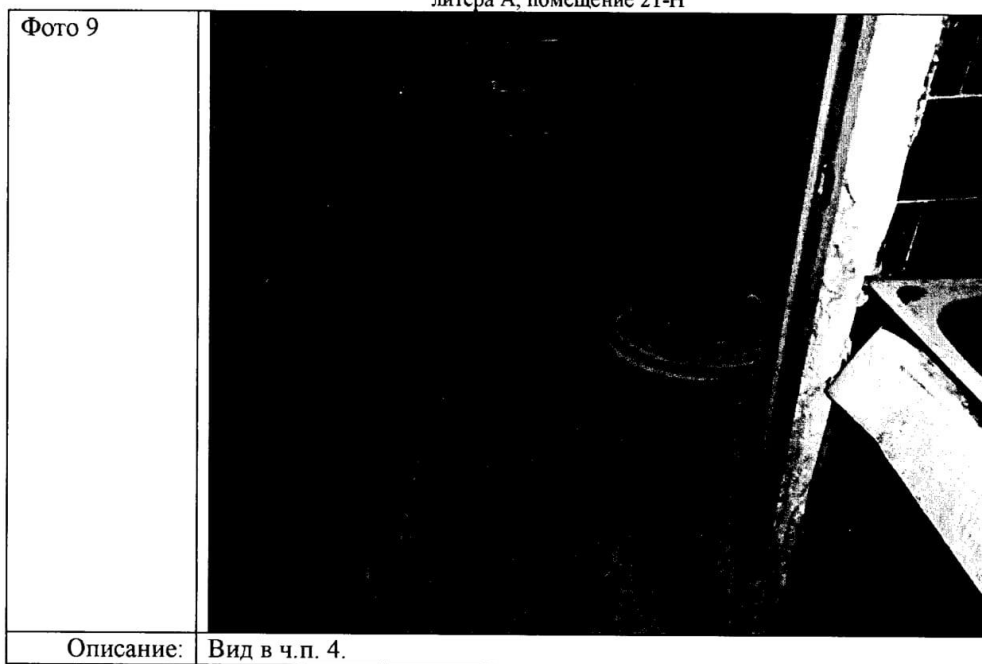
Приложение к акту обследования от 17 июня 2022 года
в соответствии с приказом 5406-ПО от 15 июня 2022 года.
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 41,
литера А, помещение 21-Н



Ответственные за проведение обследования: _____ / Наливайко И.В. /
_____ / Шатравина Е.В. /



Приложение к акту обследования от 17 июня 2022 года
в соответствии с приказом 5406-ПО от 15 июня 2022 года.
Адрес: Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 41,
литера А, помещение 21-Н



Ответственные за проведение обследования: _____ / Наливайко И.В. /

_____ / Шатравина Е.В. /





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

Заместителю директора
СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Очкивской О.С.

№07-1668/22-0-1 от 24.05.2022

№ 07-1668/22-0-0 от 23.05.2022

На № 04-07-9315/22-0-0 от 23.05.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **198097, г. Санкт-Петербург, проспект Стачек, дом 41, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(15)01).

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

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

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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 02881AB900DAADF4894D2FEFED0DD7FFB7
Владелец Сырцова Елена Петровна
Действителен с 08.11.2021 по 08.11.2022

Е.П. Сырцова

Долгушина М.И.
(812)417-43-46





ЦАО "Ленэнерго"
 № 177768
Курочкина

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

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

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

А К Т

об осуществлении технологического присоединения

№ 15-33439

от 20 04 2016 г.

Публичное акционерное общество энергетики и электрификации «Ленэнерго»,

(полное наименование сетевой организации)

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Начальника департамента технологического присоединения по СПб Тараксина Леонида Вадимовича,

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

действующего на основании

доверенности № 399-15 от 07.10.2015 г.

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

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

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

Характеристики выполненного присоединения:

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

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

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д.41, лит. А, пом. 21Н



№ 177765
Марковский

Перечень точек присоединения:

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ ТП 36116 (через распределительную сеть дома)	ПС-520 (БКТП 36224, ТП 36116, ф. 520-240)	Контактные соединения коммутационных аппаратов в РУ-0,38 кВ ТП 36116 и кабельных наконечников кабельной линии 0,38 кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 41, лит. А по пр. Стачек (через распределительную сеть дома)	0,38/ 0,22	3	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

№ объекта	Точка присоединения	Приборы учета			Измерительные трансформаторы тока				Измерительные трансформаторы напряжения			
		Место установки	Тип	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности	Место установки	Тип	Коэффициент трансформации	Класс точности
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
В соответствии с актом допуска прибора учета в эксплуатацию № _____												

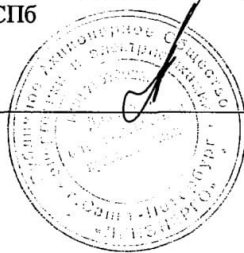
Стороны подтверждают, что технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети сетевой организации выполнено в соответствии с правилами и нормами. Заявитель претензий по оказанию услуг к сетевой организации не имеет.

Подписи сторон:

Сетевая организация:
ПАО «Ленэнерго»

Начальник департамента технологического присоединения по СПб

Тарараксин Л.В.



Заявитель:

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Председатель Комитета



Лудинова Ю.В.

Доверенность от 31.12.15 № 83686-42/15

15-33439-ЮЗР-1118
Чумакова О.Н.
578-52-15



09.06.2022



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) 571-53-54

02.06.2022 № 46-130-6257

На № 04-21-8296/22-0-0 от 11.05.2022
На № 04-21-8303/22-0-0 от 11.05.2022
На № 04-21-8304/22-0-0 от 11.05.2022
На № 04-21-8314/22-0-0 от 11.05.2022
На № 04-21-8313/22-0-0 от 11.05.2022
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

СПб ГКУ «Имущество СПб»
№ 04-21-29053/22-0-0
от 09.06.2022

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, пр. Ударников, д. 22, корп.1, лит. А, пом. 23-Н (этаж – 1);
- Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская ул., д. 18, лит. А, пом. 2-Н;
- Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 93, лит. А, пом. 12-Н;
- Санкт-Петербург, Б. Сампсониевский пр., д. 14, лит.В, пом. 1-Н (этаж-1);
- Санкт-Петербург, ул. Бабушкина, д. 22, лит. А, пом. 1-Н (этаж-1);
- Санкт-Петербург, Б. Сампсониевский пр., д. 56, лит. А, пом. 15-Н (этаж-1);
- Санкт-Петербург, Московский пр., д. 7, лит. А, пом. 6-Н, 7-Н (этаж-цокольный);
- Санкт-Петербург, Галерная ул., д. 25, лит. А, пом. 13-Н (этаж-1);
- Санкт-Петербург, ул. Садовая, д. 122, лит. Б, пом. 1-Н (этаж-цокольный);
- Санкт-Петербург, Лесной пр., д. 20, к.5, лит. Я, пом. 2-Н (этаж-цокольный);
- Санкт-Петербург, ул. Гаванская, д. 49, к.2, лит. А, пом. 8-Н (этаж-1);
- Санкт-Петербург, ул. Тверская, д. 13, лит. А, пом. 4-Н (этаж-1);
- Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 41, лит. А, пом. 21-Н (этаж-1);
- Санкт-Петербург, ул. Бухарестская, д. 128, корп.2, лит. А, пом. 46-С,47-С (этаж-2);



- Санкт-Петербург, г. Красное Село, Гвардейская ул., д. 25, корпус 4, лит. А;
 - Санкт-Петербург, ул. Партизана Германа, д. 37, лит. А, пом. 29-Н (этаж – 1)
- не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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



Е.В. Цыганов

Сенюк Александр Александрович
(812) 247-09-36



ПРИЛОЖЕНИЕ 3
Информация, использованная в расчетах



Аналог №1


https://spb.cian.ru/rent/commercial/274605014/

spb.cian.ru/rent/commercial/274605014/

вчера, 14:50 15 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 110 м²
 Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, просп. Стачек, 41 [На карте](#)

В избранное



7 фото

110 м² Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

ПСН (Помещение свободного назначения), 110м2, 2 отдельных входа, 4,3м высота потолков, 23кВт выделенной мощности, ГВС\ХВС, вытяжка.

143 000 Р/мес.
 15 600 Р за м² в год
 Следить за изменением цены
 Включены НДС; без комиссии

+7 981 918-85-95

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Этажи АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Этажи Санкт-Петербург
 Документы проверены

На Циан 4 года Объектов в работе более 5000

РИЕЛТОР
Дмитрий Дмитриевич Лошкарев

spb.cian.ru/rent/commercial/274605014/

Фотографии (7) Описание На карте Контактное лицо

ПСН (Помещение свободного назначения), 110м2, 2 отдельных входа, 4,3м высота потолков, 23кВт выделенной мощности, ГВС\ХВС, вытяжка.

Помещение расположено на первой линии, возможность установки просматриваемой рекламы, витринное остекление, в окружении развитой инфраструктуры, в одном из самых густонаселенных районов Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение формируют многочисленные бизнес-центры, торговые комплексы, рынки и Кировский завод (13 мин пешком).

Звоните - ответу на все интересующие вопросы! . Номер в базе: 7890480.

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия сделки

Цена	143 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	15 600 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 23 833 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	-		

Свободное назначение, 110 м² [В избранное](#)

143 000 Р/мес.
 15 600 Р за м² в год
+7 981 918-85-95

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Этажи АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
 Этажи Санкт-Петербург
 Документы проверены

На Циан 4 года Объектов в работе более 5000

РИЕЛТОР
Дмитрий Дмитриевич Лошкарев



Аналог №2

https://spb.cian.ru/rent/commercial/276181435/

spb.cian.ru/rent/commercial/276181435/


вчера, 15:41 6 просмотров, 1 за сегодня

Торговая площадь (В+), 177 м²

Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, просп. Стачек, 28 [На карте](#)

📍 Кировский завод · 15 мин. пешком 📍 Нарвская · 16 мин. пешком
📍 Балтийская · 4 мин. на транспорте

❤ В избранное



10 фото

На перекрестке! Витрины!

177 м²
Площадь

1 из 6
Этаж

Свободно
Помещение

В+
Класс

250 000 Р/мес.
16 950 Р за м² в год

+7 967 537-32-59

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Павел Шумеев

✓ Документы агента проверены
Ещё 4 объекта

spb.cian.ru/rent/commercial/276181435/

на перекрестке! витрины!

177 м²
Площадь

1 из 6
Этаж

Свободно
Помещение

В+
Класс

Аренда коммерческого помещения 177 кв.м. на первой линии пр.Стачек, д.28. Санкт-Петербург, Кировский р-н, ст.м. Нарвская
Магазин, кафе, пекарня, бар, студия, парикмахерская, клиника.

Отличное помещение 177 м2 на первой линии пр. Стачек 28, Кировский р-н. Санкт-Петербург, ст. м. "Нарвская"
Магазин, кафе, бар, студия, салон, школа, клиника.
Первый этаж, два входа, потолок 5 м. Электричество 8 кВт (можно увеличить). Большие окна (витрины). Три зала, санузел. Удобная зона разгрузки. Парковка перед входом. Хорошо просматривается со всех сторон
Рассмотрим долгосрочную аренду, можно получить лицензию.

Возможное назначение

- 🏢 Офис
- 🏪 Торговая площадь
- 🏭 Производство

Ещё: пекарня, выпечка, банк, бар, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, клуб, кондитерская, бытовые услуги, выставка, фитнес, цветы, фрукты, цех, спортзал, зал, кальянная, медицинский центр, ломбард, аптека, продукты, общепит, ресторан, шаурма, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, мастерская, spa салон, ав...

250 000 Р/мес.
16 950 Р за м² в год

+7 967 537-32-59

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Павел Шумеев

✓ Документы агента проверены
Ещё 4 объекта

spb.cian.ru/rent/commercial/276181435/

Фотографии (10) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Торговая площадь, 177 м²

❤ В избранное

Условия сделки

Цена	250 000 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	16 950 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Да
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

250 000 Р/мес.
16 950 Р за м² в год

+7 967 537-32-59

SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Аналог №3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_64_m_2264852563

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_64_m_2264852563

Санкт-Петербург - Сдам - Торговое помещение

Торговая площадь, 64 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



100 000 ₹ в месяц ▾
1 563 ₹ в месяц за м², залог 100 000 ₹, без комиссии

8 958 600-22-80

Написать сообщение

Юля
Компания
На Авито с января 2011
Завершено 103 объявления
Документы проверены

9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца



О помещении

Вход: с улицы	Отделка: чистовая
Отдельный вход: есть	Отопление: центральное
Общая площадь: 64 м²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Минимальный срок аренды: 11 мес.
Высота потолков: 3 м	

avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_64_m_2264852563

Санкт-Петербург - Сдам - Торговое помещение

Торговая площадь, 64 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

100 000 ₹ в месяц ▾
1 563 ₹ в месяц за м², залог 100 000 ₹, без комиссии

8 958 600-22-80

Написать сообщение

Юля
Компания
На Авито с января 2011
Завершено 103 объявления
Документы проверены

9 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Расположение

Санкт-Петербург, пр-т Стачек, 27

- Кировский завод ⚡ 16–20 мин.
- Нарвская ⚡ 16–20 мин.
- Балтийская ⚡ от 31 мин.

Показать карту ▾

Описание

Пр. Стачек 27.

- 64 м кв.
- 1 этаж +витрина.
- 9 кВт (трех фазное)
- Последний арендатор магазин вин завода Millstream;
- у автобусной остановки + густо населенный, обжитой район;
- большой автомобильный трафик;

О здании

Тип здания: жилой дом	Парковка: на улице, бесплатная
Удалённость от дороги: первая линия	

№ 2264852563 · 29 июня в 15:15 · 482 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться



Аналог №4

https://spb.cian.ru/rent/commercial/272911901/

spb.cian.ru/rent/commercial/272911901/


1 июл, 02:26 57 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, от 107 до 227 м²

Санкт-Петербург, р-н Кировский, Нарвский, просп. Стачек, 17 [На карте](#)

Нарвская · 10 мин. пешком Кировский завод · 4 мин. на транспорте
Балтийская · 4 мин. на транспорте

В избранное



21 фото

От 107 до 227 м² 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

от 117 700 до 227 000 **₽/мес.**

от 12 000 **₽ за м² в год**

Следить за изменением цены

УСН; без комиссии

+7 981 226-85-57

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Татьяна Геннадьевна

Ещё 6 объектов

spb.cian.ru/rent/commercial/272911901/

Доступные площади

107 м ²	13 200 ₽/м² в год	117 700 ₽/мес.
120 м ²	12 000 ₽/м² в год	120 000 ₽/мес.
227 м ²	12 000 ₽/м² в год	227 000 ₽/мес.

Предлагается в аренду торговое помещение 227 кв.м. в центре густонаселенного района на проспекте Стачек, 17. в пешей доступности до метро Нарвская, напротив администрации Кировского района. В помещении два торговых зала 107 и 50 кв.м с потолками 4 м, кабинет руководителя, комната отдыха или кухня для персонала, с/у, есть небольшой подвал площадью 38 кв.м, оборудованный под склад. Два входа с фасада и второй со стороны просторного, открытого двора. В помещении, включая подвал, сделан качественный ремонт, 30 кВт.

Возможное назначение

- Офис
- Торговая площадь

Ещё: салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, бытовые услуги, клуб, галерея

от 117 700 до 227 000 **₽/мес.**

от 12 000 **₽ за м² в год**

+7 981 226-85-57

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Татьяна Геннадьевна

Ещё 6 объектов

spb.cian.ru/rent/commercial/272911901/

Фотографии (21) **Описание** На карте Контактное лицо Похожие объявления

Торговая площадь, от 107 до 227 м²

В избранное

от 117 700 до 227 000 **₽/мес.**

от 12 000 **₽ за м² в год**

+7 981 226-85-57

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните

В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

Условия сделки			
Цена	от 117 700 до 227 000 ₽/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	от 12 000 ₽ за м²/год	Срок аренды	Длительный
Налог	УСН	Минимальный срок аренды	11 мес.
Обеспечительный платеж	227 000 ₽	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	Не включены	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	Не включены	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
Документы оценщика





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.





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

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-1 № 797176

Настоящий диплом выдан

Денис

(фамилия, имя, отчество)

Андрею Викторовичу

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Федеральном государственном
образовательном учреждении высшего профессионального образования
«Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение

высшего профессионального образования «Высшая техническая

школа СВНЭТО

по разраб. и констр.

(наименование профессии, специальности, направления профессионального образования)

конструкт (констр.)

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 мая 2012 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Денис

(фамилия, имя, отчество)

Андрея Викторовича

на ведение профессиональной деятельности в сфере констр. и констр.

(наименование)

констр. конструкт (констр.)



Директор (директор)

Город Санкт-Петербург Год 2012

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019104-1

« 17 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Белых Андрею Вячеславовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор



А.С. Бункин

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

АО «СПЭРИОН», Москва, 2020 г., -6- Т3 № 677





012580 - KA1



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»



/Дазовский А.С./

Страхователь:
Белых Андрей Вячеславович



/Белых А.В./

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Франшиза: по настоящему Договору не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:

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

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошло 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.