ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ- ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

о проведении аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда, находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга

от 14.05.2024 № 05-15-20487/2400

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, Гороховая ул., д. 52, литера А, пом. 2-Н.

Район Санкт-Петербурга: Адмиралтейский
Кадастровый номер: 78:32:0001622:4007
Этаж: цокольный
Общая площадь: 173,2 кв.м
Входы: 2 отдельных с улицы, 2 отдельных со двора
Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 2 600 000 (два миллиона шестьсот тысяч рублей 00 копеек) (без учета НДС).

5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 30A938D147CAB513E536F99D7AA574DC
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 15.06.2023 по 07.09.2024

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	Гороховая улица		
Номер дома	52	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Гороховая улица, дом 52

Тип здания:

√	Капитальное
	Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

	здание
	сооружение
√	помещение(я)

	часть здания
	часть сооружения
	часть(и) помещения(й)

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

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

√	Электроснабжение	√	Водоснабжение
√	Отопление	√	Канализация

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	2	7,8
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	2	5,6
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**173.2**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	173.2	2-Н
Коэффициент потребительских качеств *:**		
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**		
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	173.2	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:173.2 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2023-40348011 от 17.02.2023.

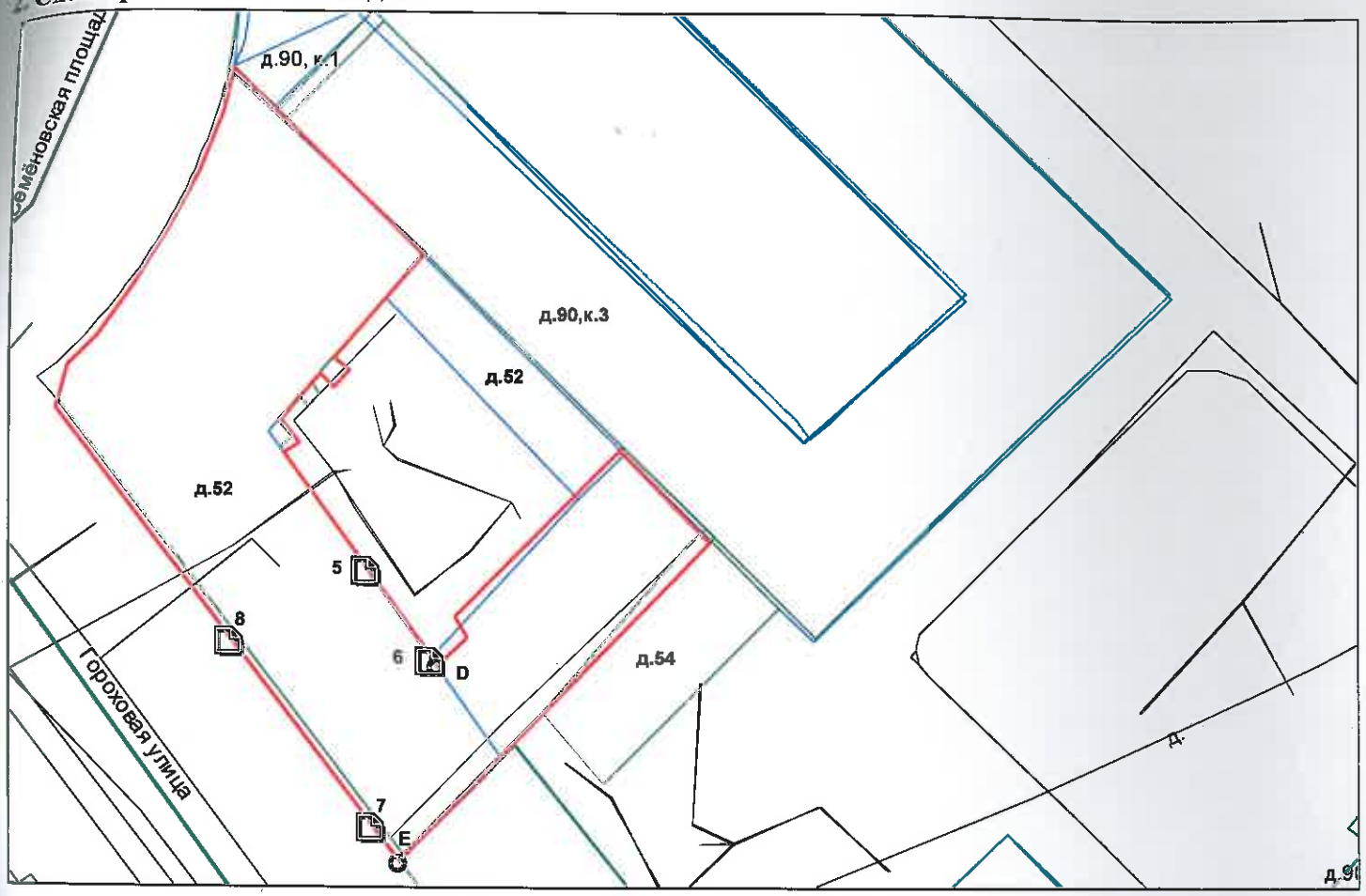
Элементы благоустройства и тип входа в объект аренды указаны по состоянию на 06.03.2023.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

2. Схема расположения входов.



— *- границы строения*

Дополнительные сведения о строении: _____

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	D	5	114446.48	93002.08	
2	D	6	114451.42	92995.29	
3	E	7	114446.87	92982.48	
4	E	8	114436.03	92996.72	

Исполнитель: Киселева М.Н.

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

Район: Адмиралтейский

Дата: 06 марта 2023 года

Всего пронумеровано и
прошнуровано 2 листа(ов)
«06» 03 2023г.
Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности
В.Б. Митичева

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.03.2024, поступившего на рассмотрение 20.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

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

20.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80276840	
Кадастровый номер:	78:32:0001622:4007
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001622
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:32:1622:0:63:1
Местоположение:	г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 52, литера А, помещение 2-Н
Площадь:	173.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	11992759.8
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001622:3431
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:	Костюкова Елена Альфредовна, дата завершения кадастровых работ: 21.11.2013

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

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

20.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80276840	
Кадастровый номер:	78:32:0001622:4007

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Ваулина Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

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

20.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80276840	
Кадастровый номер:	78:32:0001622:4007

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-01-106/2001-58.1 20.06.2001 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

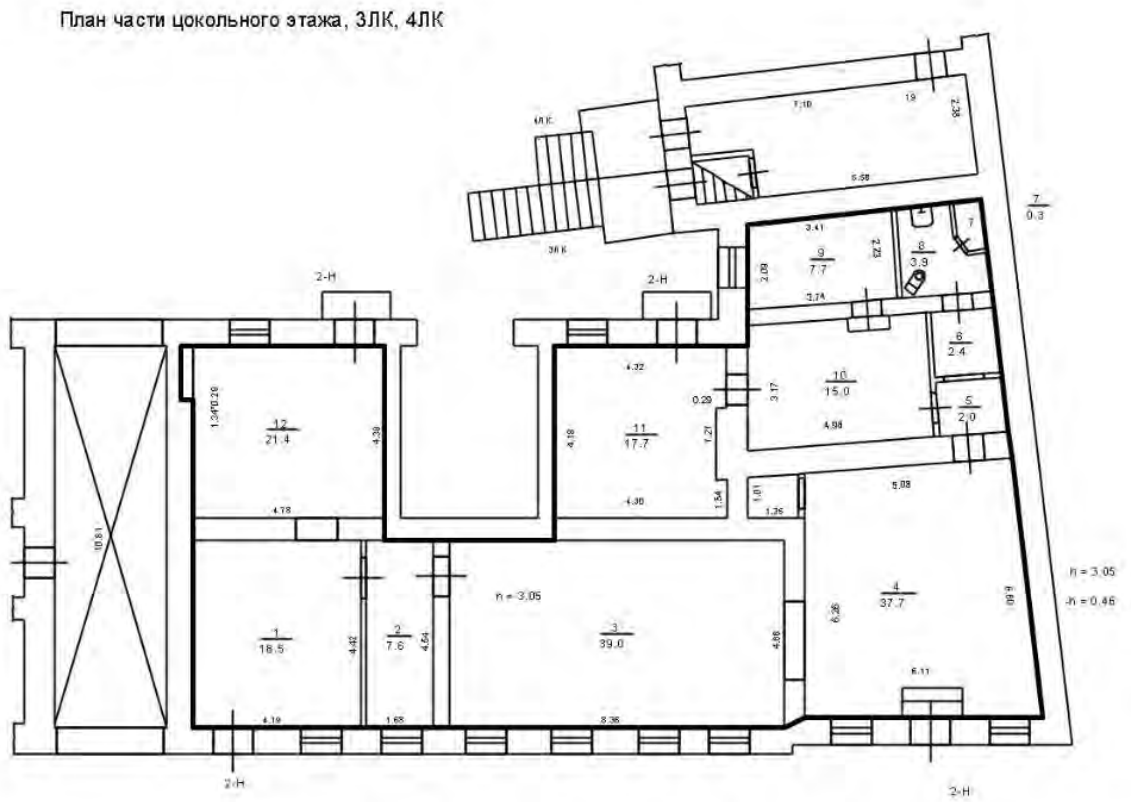
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

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

20.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80276840	
Кадастровый номер: 78:32:0001622:4007	Номер этажа (этажей): цокольный

План части цокольного этажа, 3ЛК, 4ЛК



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

РОССЕТИ

ЛЕНЭНЕРГО

17-4191

Распоряжение

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

№ 15-5681 от "18" 03 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 Тараракса Леонида Вадимовича,

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

действующего на основании

доверенности № 399-15 от 07.10.2015г.,

(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет 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, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2Н

ПАО

№ 174-15-1

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 к/р № 4852 (через распределительную сеть дома)	ПС 542, (РТП 5477, ТП 401, Ф.542-307)	Контактные соединения коммутационных аппаратов 0,38 кВ кабельного разделителя № 4852 и кабельных наконечников кабельной линии 0,38кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 52 лит. А по Гороховой ул. (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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Тараракин Л.В._____

Заявитель:
КИО СПб

Председатель

Доверенность от 31.12.15 № 08-05-42/15

Золотарева А.Л.
493-94-37
№ 15-5681-ЦР

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

Акт обследования объекта нежилого фонда

г. Санкт-Петербург «22» декабря 2023 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.
2. Площадь: 173.2 кв.м.
3. Этаж: цокольный
4. Входы: 2 отдельных с улицы, 2 отдельных со двора
5. Кадастровый номер: 78:32:0001622:4007
6. Состояние: удовлетворительное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 26.09.2023 г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
В ч.п.4 установлено сантехническое оборудование (раковина) (фото 18,19).
В ч.п.6 установлено сантехническое оборудование (раковина) (фото 23,24).
В ч.п.10 визуально выявлены выводы коммуникаций (фото 34,35).
Визуально выявлены перепланировки:
перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована (фото 7-10).
в ч.п.3 установлена перегородка с дверью образована новая ч.п.(фото 11-16).
в стене между ч.п.4 и ч.п.11 оборудован дверной проем с дверью (фото 20,38,40).

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42030056

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 7л.

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



(подпись) Сыченко Э.А. (ФИО)

Акт согласован:

И. о. начальника отдела
проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»



(подпись) Ястребов Д.А. (ФИО)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 22.12.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №1



Фото №2



Фото №3 (вход в помещение)



Фото №4 (вход в помещение)



Фото №5 (вход в помещение)



Фото №6 (вход в помещение)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 22.12.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №7 (ч.п.1,2)



Фото №8 (ч.п.1,2)



Фото №9 (ч.п.1,2)



Фото №10 (ч.п.1,2)



Фото №11 (ч.п.3)

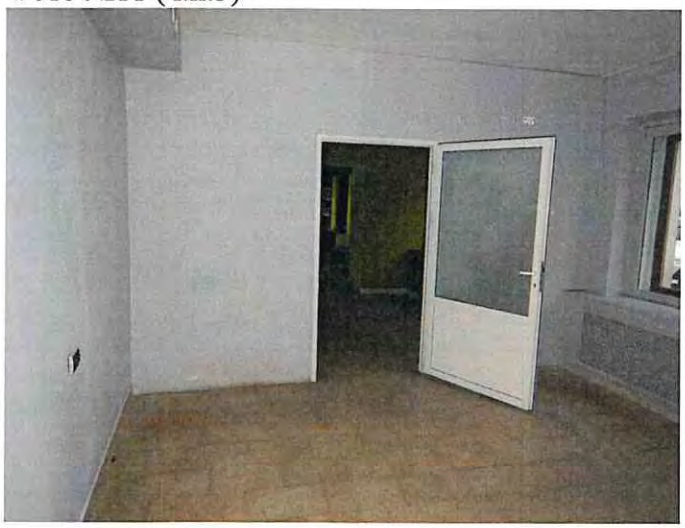


Фото №12 (ч.п.3)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 22.12.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №13 (ч.п.3)



Фото №14 (ч.п.3)



Фото №15 (ч.п.3)



Фото №16 (ч.п.3)



Фото №17 (ч.п.4)



Фото №18 (ч.п.4)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 22.12.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №19 (ч.п.4)



Фото №20 (ч.п.4)



Фото №21 (ч.п.5)



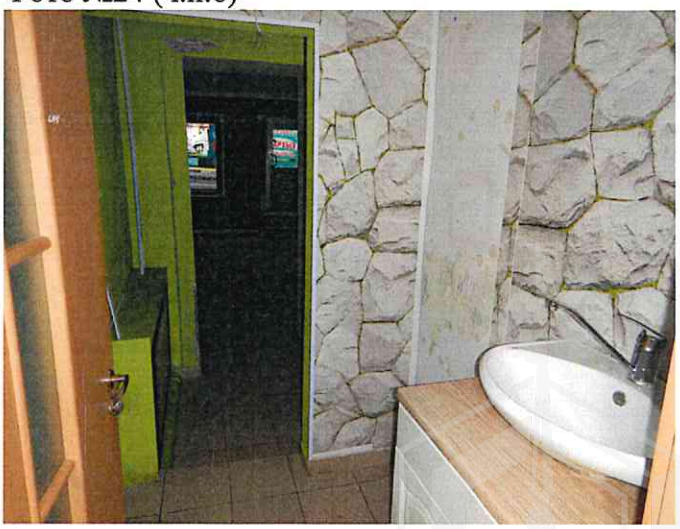
Фото №22 (ч.п.5)



Фото №23 (ч.п.6)



Фото №24 (ч.п.6)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 22.12.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №25 (ч.п.7)



Фото №26 (ч.п.8)

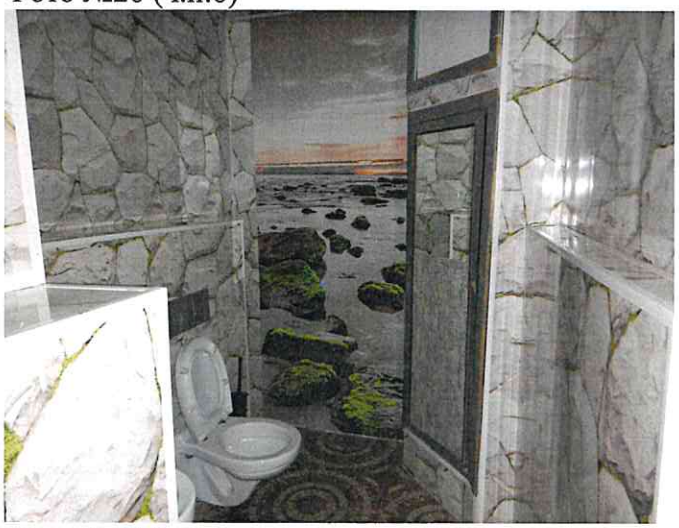


Фото №27 (ч.п.8)



Фото №28 (ч.п.8)



Фото №29 (ч.п.9)

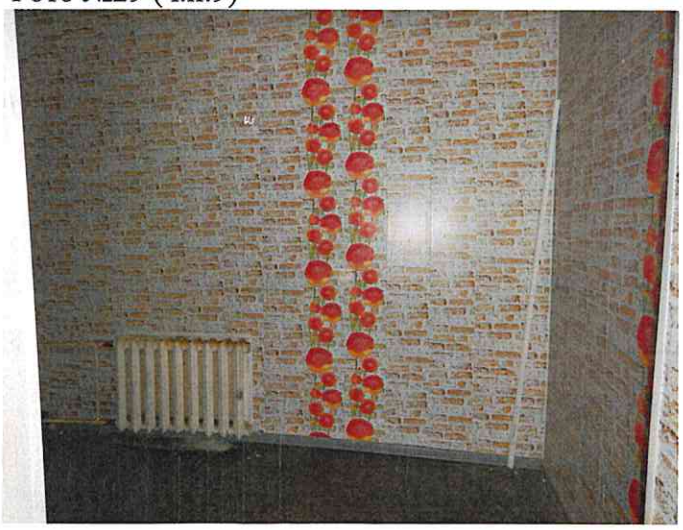
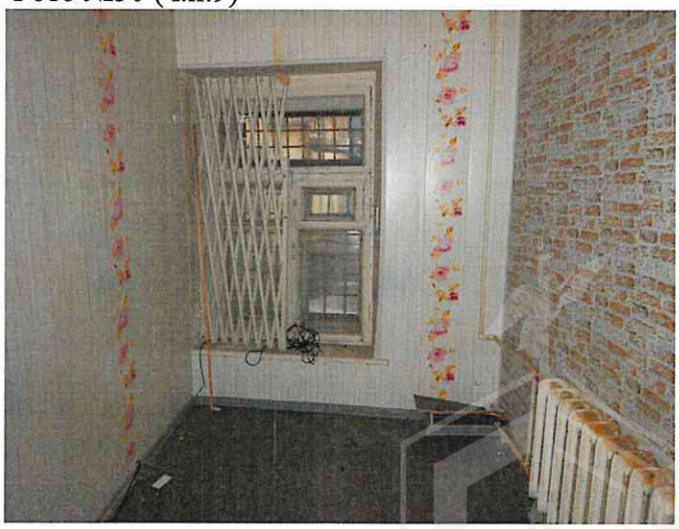


Фото №30 (ч.п.9)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 22.12.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №31 (ч.п.9)

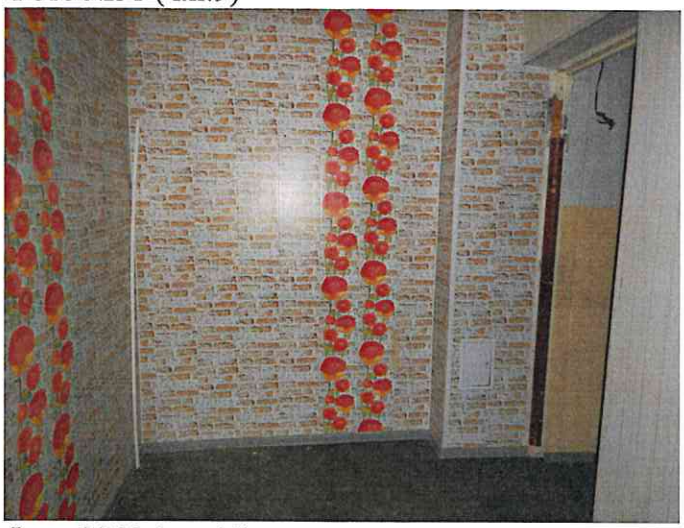


Фото №32 (ч.п.10)



Фото №33 (ч.п.10)



Фото №34 (ч.п.10)



Фото №35 (ч.п.10)



Фото №36 (ч.п.11)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 22.12.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №37 (ч.п.11)



Фото №38 (ч.п.11)



Фото №39 (ч.п.11)



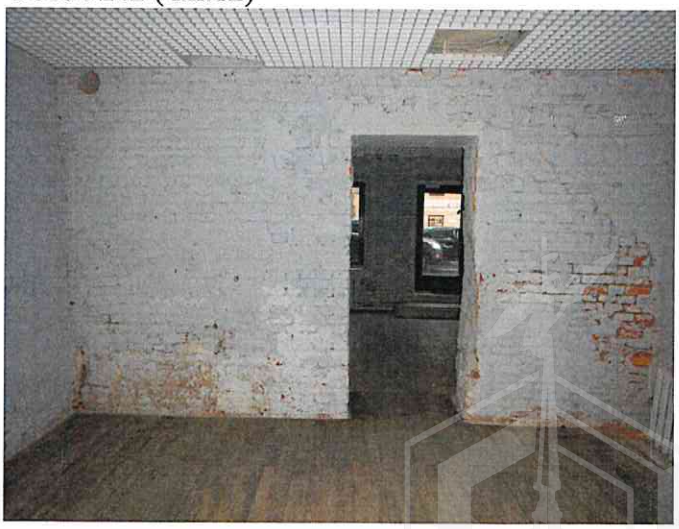
Фото №40 (ч.п.11)



Фото №41 (ч.п.12)



Фото №42 (ч.п.12)



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

№01-43-6367/24-0-1 от 21.03.2024

Заместителю директора СПБ ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№ 01-43-6367/24-0-0 от 21.03.2024
На № 04-07-6118/24-0-0 от 21.03.2024

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 52, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

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

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

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны **. Коробкова**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0089D64633FBC4DECB870F76DC4FBFA084
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 18.12.2023 по 12.03.2025

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46

19.09.2023

МЧС РОССИИ

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ
ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ
ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(Главное управление МЧС России
по г. Санкт-Петербургу)**

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

15.08.2023 № Ц41-130-2243

На № 04-21-16873/23-0-0 от 18.08.2023

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, Невский пр., д. 51, лит. А, пом. 13-Н (цокольный этаж);

Санкт-Петербург, ул. Васи Алексеева, д. 18, лит. А, пом. 10-Н, 11-Н (2 этаж);

Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 13, лит. А, пом. 5-Н (1 этаж);

Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленина, д. 44/6, лит. А, пом. 1-Н (цокольный этаж);

Санкт-Петербург, 8-я Советская, д. 47, лит. А, пом. 2-Н (этаж - подвал);

Санкт-Петербург, 8-я Советская, д. 47, лит. А, пом. 3-Н (этаж - подвал);

Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н (цокольный этаж), не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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

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

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-44558/23-0-0
от 19.09.2023

КЛИРИНГ®
группа компаний

КЛИРИНГ

ОТЧЕТ
№ 211/24ГА-н

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ ГОДОВОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ 2-Н ПЛОЩАДЬЮ 173,2 КВ.М С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 78:32:0001622:4007, РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ГОРОХОВАЯ УЛ., Д. 52, ЛИТЕРА А

ЗАКАЗЧИК
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

ДАТА ОЦЕНКИ
10.04.2024

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА
18.04.2024

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

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

Содержание

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ....5

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ....7

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ....8

3. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА....8
   3.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА. НОМЕР ОТЧЕТА....8
   3.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА....8

4. ЦЕЛИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ВИД И ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ....9

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ....10

6. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ....12
   6.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....12
   6.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ....12
   6.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ В СЕТИ INTERNET....12

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ....13

8. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ (ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ)....13

9. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ....14
   9.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ....15
   9.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ....15

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА....18
    10.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....18
    10.2. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАРЕГИСТРИРОВАННЫХ ПРАВАХ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОГРАНИЧЕНИЯХ, ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СЕРВИТУТАХ, СТАТУСЕ ОБЪЕКТА, ПРАВАХ ТРЕТЬИХ ЛИЦ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ....18
    10.3. ОГРАНИЧЕНИЯ КГИОП....18
    10.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА....19
        10.4.1. Карта-схема расположения объекта недвижимого имущества....19
        10.4.2. Описание региона местоположения объекта недвижимого имущества....21
        10.4.3. Описание локального местоположения объекта недвижимого имущества....23
    10.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....23
        10.5.1. Сведения о нежилом помещении....23
    10.6. ФОТОГРАФИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА....24

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ....29
    11.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА....29
        11.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации в феврале 2024 года....29
        11.1.2. Социально-экономические показатели развития г. Санкт-Петербург по итогам 2023 года....31
    11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ....32
    11.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ....32
        11.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2023 года....32
        11.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены....35
        11.3.3. Анализ рынка объектов торгового назначения Санкт-Петербурга....35
        11.3.4. Операционные расходы....38
        11.3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта....40

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....41
    12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ....41
    12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....41

13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ....44
    13.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ....44
        13.1.1. Сравнительный подход....44
        13.1.2. Доходный подход....45
        13.1.3. Затратный подход....48
    13.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ....49
        13.2.1. Сравнительный подход....49
        13.2.2. Доходный подход....50
        13.2.3. Затратный подход....51
    13.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....52
        13.3.1. Сравнительный подход....52
        13.3.2. Доходный подход....53
        13.3.3. Затратный подход....54

14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ....55
    14.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ....55
    14.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК....56
    14.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ....57
    14.4. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ....58
    14.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ....62
    14.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ....65
    14.7. ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....67

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ 70

16. ПРИЛОЖЕНИЯ 71
16.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 71
16.2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ 72
16.2.1. Страховой полис ООО «КЛИРИНГ» 72
16.2.2. Страховой полис оценщика Григорьева А.В. 72
16.2.3. Документы об образовании оценщика Григорьева А.В. 73
16.2.4. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «СПО» оценщика Григорьева А.В. 74
16.2.5. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» оценщика Григорьева А.В. 74
16.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ 75
16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 86
16.4.1. Выписка из ЕГРН на нежилое помещение 86
16.4.2. Технический паспорт на многоквартирный дом 88
16.4.3. Ведомость помещений 92
16.4.4. План подвала (цокольный этаж) 95
16.4.5. Ситуационный план участка для литеры 96
16.4.6. Справка КГИОП 96
16.4.7. Справка МЧС 97
16.4.8. Справка для расчета арендной платы 97
16.4.9. Сведения об осуществлении технологического присоединения 99
16.4.10. Акт обследования объекта нежилого фонда 100

ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Рыночная величина годовой арендной платы за нежилое помещение 2-Н площадью 173,2 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001622:4007, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, литера А, по состоянию на 10.04.2024, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, составляет, округленно[1]:

2 600 000 руб., без учета НДС,

или

3 120 000 руб., с учетом НДС.

Оценщик Григорьев А.В.

Генеральный директор ООО «КЛИРИНГ» Шмаков Е.А.

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

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Показатель	Значение
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	
Государственный контракт № 23000799 от 22.12.2023, заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и Обществом с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ» (ООО «КЛИРИНГ»), и Задание на оценку № 27	
ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	
Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки)	Нежилое помещение 2-Н площадью 173,2 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001622:4007, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, литера А
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	
Имущественные права на объект оценки	Государственная собственность Санкт-Петербурга
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта	Право владения и пользования (право аренды)
Ограничения (обременения) прав	При проведении оценки принимается, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы
ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ	
Дата осмотра Объекта оценки	10.04.2024
Дата оценки	10.04.2024
Номер и дата составления Отчета	№ 211/24ГА-н от 18.04.2024
Цель оценки	Определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»
Вид стоимости	Рыночная
Предпосылки стоимости	- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) из числа физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ, или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства; - предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки; - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; - характер сделки – добровольная
Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете
Ограничения оценки	Не выявлены
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды; результаты оценки не могут быть использованы для иных целей

Показатель	Значение	
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке представляется на бумажном носителе, копии отчета предоставляются на электронном носителе, а также в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью	
Прочие условия	- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется; - рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	**Значение, руб. / кв. м / мес., без учета НДС**	**Вес (при согласовании)**
Сравнительный подход	1 250,00	100%
Доходный подход	Не применяется	0%
Затратный подход	Не применяется	0%
Согласованное значение арендной ставки, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, руб./кв. м/мес. (расчетное значение)		**1 250,00**
Арендная ставка, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг, руб./кв.м в мес. (расчетное значение)		**1 500,00**
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная величина годовой арендной платы за нежилое помещение 2-Н площадью 173,2 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001622:4007, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, литера А:		
руб. / месяц, без учета НДС, без учета без учета коммунальных и эксплуатационных расходов (округленно)		**2 600 000**
руб. / месяц, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов (округленно)		**3 120 000**
ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Процесс оценки проходил в период с 10.04.2024 по 18.04.2024. Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Таким образом, в данном случае использование результатов оценки Заказчиком рекомендуемо к применению до 17.10.2024 включительно, согласно цели оценки		

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

Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт № 23000799 от 22.12.2023, заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга и Обществом с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ» (ООО «КЛИРИНГ»), и Задание на оценку № 27.

Задание на оценку представлено в Приложении к Отчету.

3. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 10.04.2024.

Дата составления отчета: 18.04.2024.

Номер отчета: № 211/24ГА-н.

3.2. ПЕРИОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Процесс оценки проходил в период с 10.04.2024 по 18.04.2024.

Согласно ст. 12 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции), рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение

шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Таким образом, в данном случае использование результатов оценки Заказчиком рекомендуемо к применению до 17.10.2024 включительно, согласно цели оценки.

4. ЦЕЛИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ. ВИД И ПРЕДПОСЫЛКИ СТОИМОСТИ

Согласно Заданию на оценку:

- **Цель оценки**: Определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».
- **Вид стоимости**: рыночная.
- **Предпосылки стоимости**:

  - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) из числа физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ, или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства
  - предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
  - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
  - предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
  - характер сделки – добровольная.

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

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

В настоящем отчете определяется величина рыночной арендной платы за пользование объектом недвижимого имущества. Российское законодательство не содержит развернутого определения рыночной арендной платы. Краткое ее определение дано в п. 9 ФСО № 7 «Оценка недвижимости»: рыночная арендная плата (расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях).

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

каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

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

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

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

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

Пользование[2] – употребление, применение, использование вещей в соответствии с их предназначением. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи, объекта право на их использование в течение определенного периода и на условиях, установленных собственником-распорядителем или собственником-владельцем.

Владение[3] – одна из форм собственности на землю, строения, основные средства, имущество, деньги, ценные бумаги, природные ресурсы. Представляет фактическое обладание вещью либо документально подтвержденное правомочие обладать объектом собственности. Владение объектом дает право использовать его, передавать объект в распоряжение другим лицам, продавать, дарить, наследовать.

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

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Показатель	Значение
Заказчик оценки	
Полное наименование	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
Место нахождения	191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н
ОГРН, дата присвоения	1027809244561 от 28.06.1991

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

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

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

6.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. Задание на оценку № 27 к Государственному контракту № 23000799 от 22.12.2023.
2. Выписка из ЕГРН по нежилому помещению.
3. Технический паспорт на многоквартирный дом.
4. Ведомость помещений.
5. План цокольного этажа.
6. Ситуационный план участка для литеры.
7. Справка КГИОП.
8. Справка МЧС.
9. Справка для расчета арендной платы.
10. Сведения об осуществлении технологического присоединения.
11. Акт обследования объекта нежилого фонда.

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

1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;

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

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

6.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

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

6.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОПУБЛИКОВАННАЯ В СЕТИ INTERNET

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

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

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

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

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

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

Федеральные стандарты оценки разрабатываются с учетом международных стандартов оценки.

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

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

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

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

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

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

Оценщик в своей работе полностью соблюдал требования названных стандартов.

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

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

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

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

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

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

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

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

  Если оценщик использовал специальное допущение, то данный факт должен быть отражен в формулировке объекта оценки.
- Допущения могут оказывать существенное влияние на результат оценки. Они должны соответствовать цели оценки. Допущения в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки не должны противоречить законодательству Российской Федерации и должны быть согласованы заказчиком и оценщиком и раскрыты в отчете об оценке.

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

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

На основании Задания на оценку и в соответствии с содержанием основных нормативных актов в сфере оценочной деятельности, а также с учетом особенностей данных, которыми

располагает Оценщик, в составе процедуры настоящей оценки выделены следующие допущения и ограничительные условия, использовавшиеся при проведении оценки (включая особые допущения):

9.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, включая сервитуты.

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

9.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Документы, определяющие качественные и количественные характеристики объекта оценки, представлены заказчиком в виде копий и приведены в Приложении к отчету. Оценщик исходит из предположения, что указанные копии документов соответствуют их оригиналам.
2. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки отсутствуют. Отсутствие данной информации на процесс оценки и результат оценки не влияет.
3. В соответствии с п. 4 Задания на оценку, оценка проводится в ценах на дату осмотра. Осмотр Объекта оценки произведен 10.04.2024. Таким образом, дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – 10.04.2024.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Юридическая экспертиза чистоты прав на оцениваемый объект не проводилась.

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

Таким образом, настоящая оценка проводится в предположении, что имущественные права на Объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.

5. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина рыночной арендной платы носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимого от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.
6. На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

   Мнение Оценщика относительно рыночной арендной платы действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной арендной платы, находятся вне рамок данной оценки.
7. Согласно п. 3 Задания на оценку, рыночная величина годовой арендной платы за Объект оценки определяется для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

   В соответствии со ст. 3 Закона Санкт-Петербурга от 03.09.1997 № 149-51 «О порядке определения арендной платы за нежилые помещения, арендодателем которых является Санкт-Петербург» «размер ставки арендной платы за объекты нежилого фонда (далее – размер ставки арендной платы), выраженный в валюте Российской Федерации (рублях) и рассчитанный в соответствии с методикой, подлежит ежегодной корректировке на индекс ежегодного изменения размера ставки арендной платы по отношению к предыдущему году, устанавливаемый с учетом динамики рынка аренды недвижимости Санкт-Петербурга. Индексы ежегодного изменения размера ставок арендной платы на соответствующий год утверждаются Правительством Санкт-Петербурга каждые три года в установленном порядке». Данный пункт типичен для среднесрочных или долгосрочных договоров на рынке аренды встроенных нежилых помещений и не противоречит п. 3 ст. 614 Гражданского Кодекса Российской Федерации «если иное не предусмотрено договором, размер арендной платы может изменяться по соглашению сторон в сроки, предусмотренные договором, но не чаще одного раза в год. Законом могут быть предусмотрены иные минимальные сроки пересмотра размера арендной платы для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества».

   Таким образом, в рамках данного отчета арендная плата рассчитывалась на предстоящий год исходя из условий, что возможен пересмотр арендной платы не чаще чем раз в год. В случае пересмотра новое значение арендной платы определяется с учетом изменений рынка коммерческой недвижимости.
8. Согласно п. 7 раздела III ФСО № 7, в отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

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

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

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

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

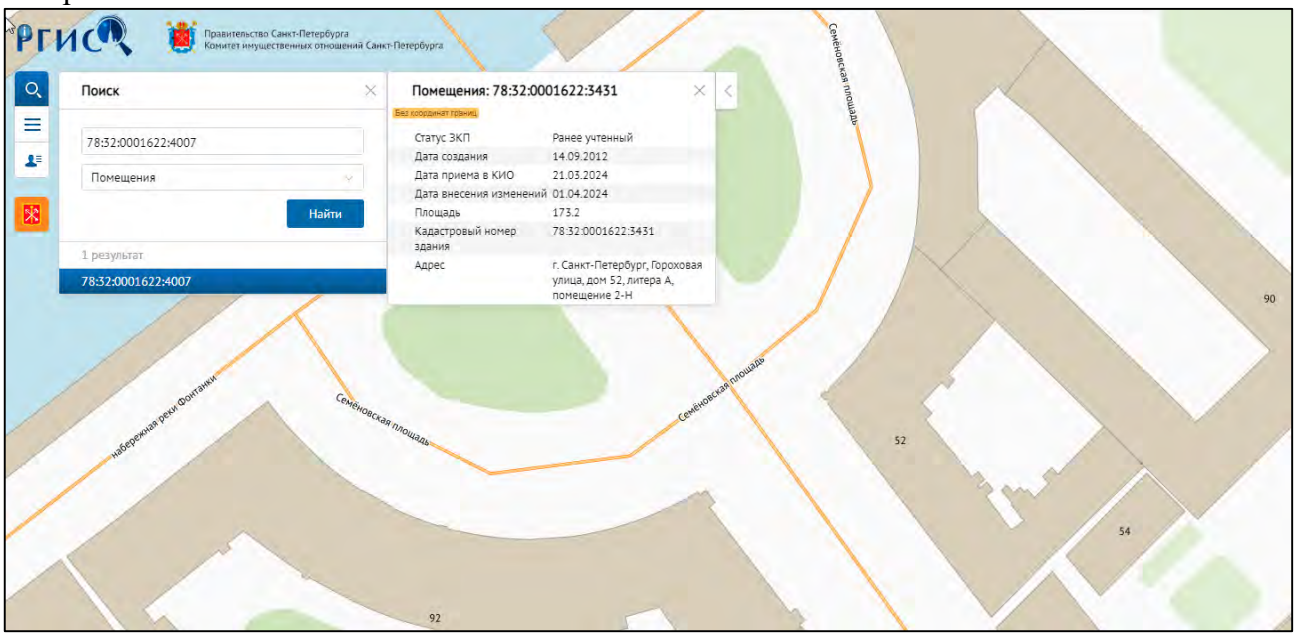
   Таким образом, Оценщик в рамках настоящего Отчета не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться арендная плата за Объект.

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

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

10.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение 2-Н площадью 173,2 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001622:4007, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, литера А.



Источник: https://rgis.spb.ru/mapui/

Рис. 1. Сведения РГИС об Объекте оценки

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

Согласно п. 2 Задания на оценку, имущественные права на объект оценки: Государственная собственность Санкт-Петербурга.

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

Сведения о балансовой стоимости не предоставлены.

Согласно п. 7 Задания на оценку, права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта, ограничения (обременения) этих прав: право владения и пользования (право аренды).

Согласно п. 7 Задания на оценку, при проведении оценки принимается, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, прочие обременения (ограничения) прав не зарегистрированы.

10.3. ОГРАНИЧЕНИЯ КГИОП

Согласно данным КГИОП (см. Приложение к Отчету), объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 52, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок 03Р3-1(32)).

Требования по сохранению исторических зданий[4] и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

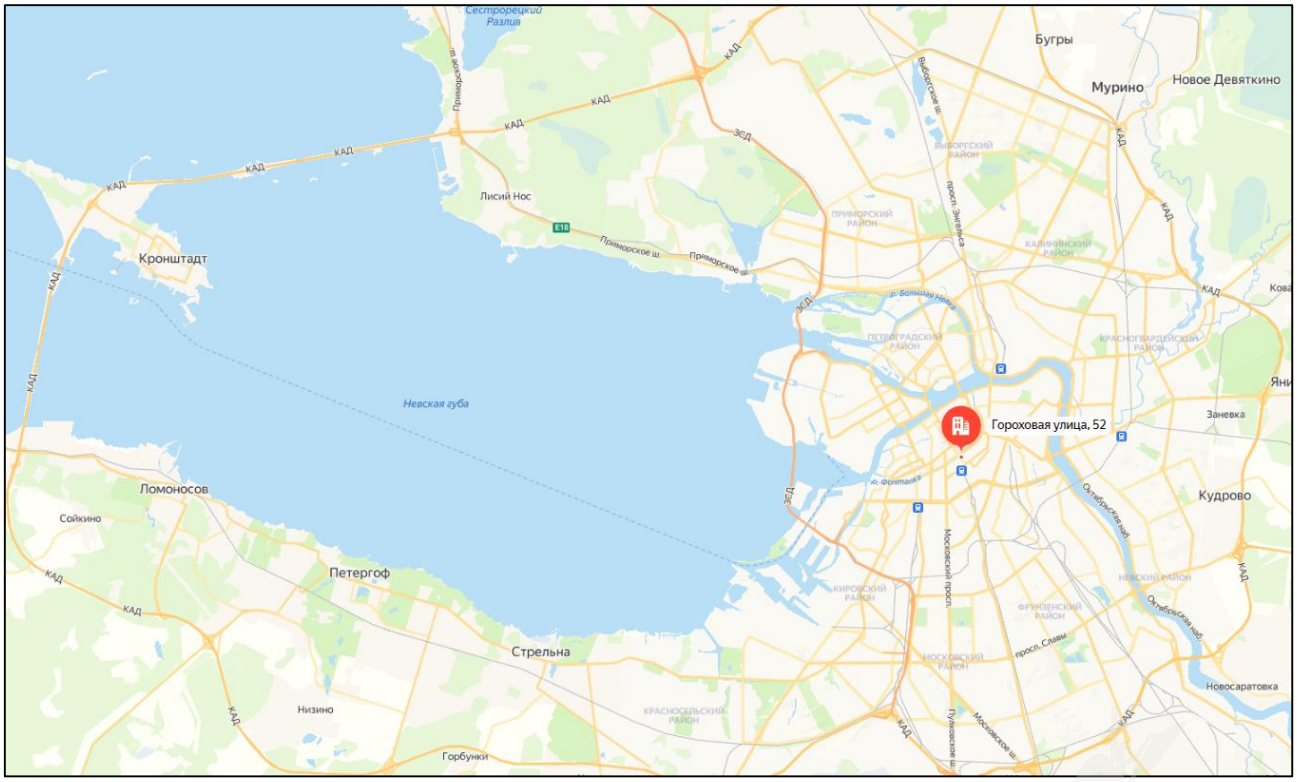
В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах 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».

Согласно открытым данным, дом № 52 – дом-усадьба купца А. Г. Глебова, с 1798 – Казармы лейб-гвардии Московского полка, 1787-1790 гг., архитектор предположительно Ф. И. Волков, 1798-1803 гг., архитектор А. Д. Захарова. Стиль – классицизм. Памятник архитектуры федерального значения. На фасаде установлена мемориальная доска «Здесь размещались казармы лейб-гвардии Московского полка, солдаты которого во главе с декабристами А. А. Бестужевым-Марлинским, М. А. Бестужевым и Д. А. Щепиным-Ростовским, первыми вышли на Сенатскую площадь в день восстания против самодержавия 14 (26) декабря 1825 г.».

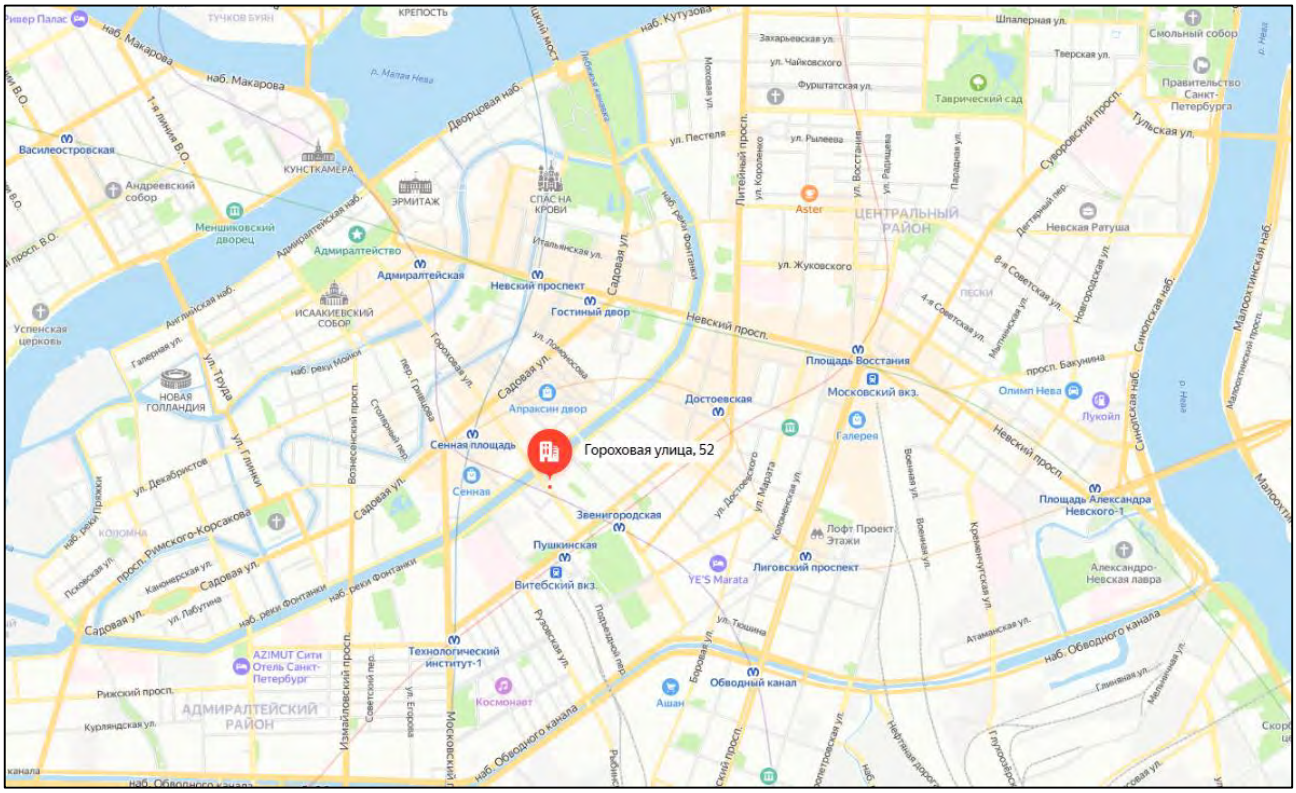
По данным:https://ru.wikipedia.org

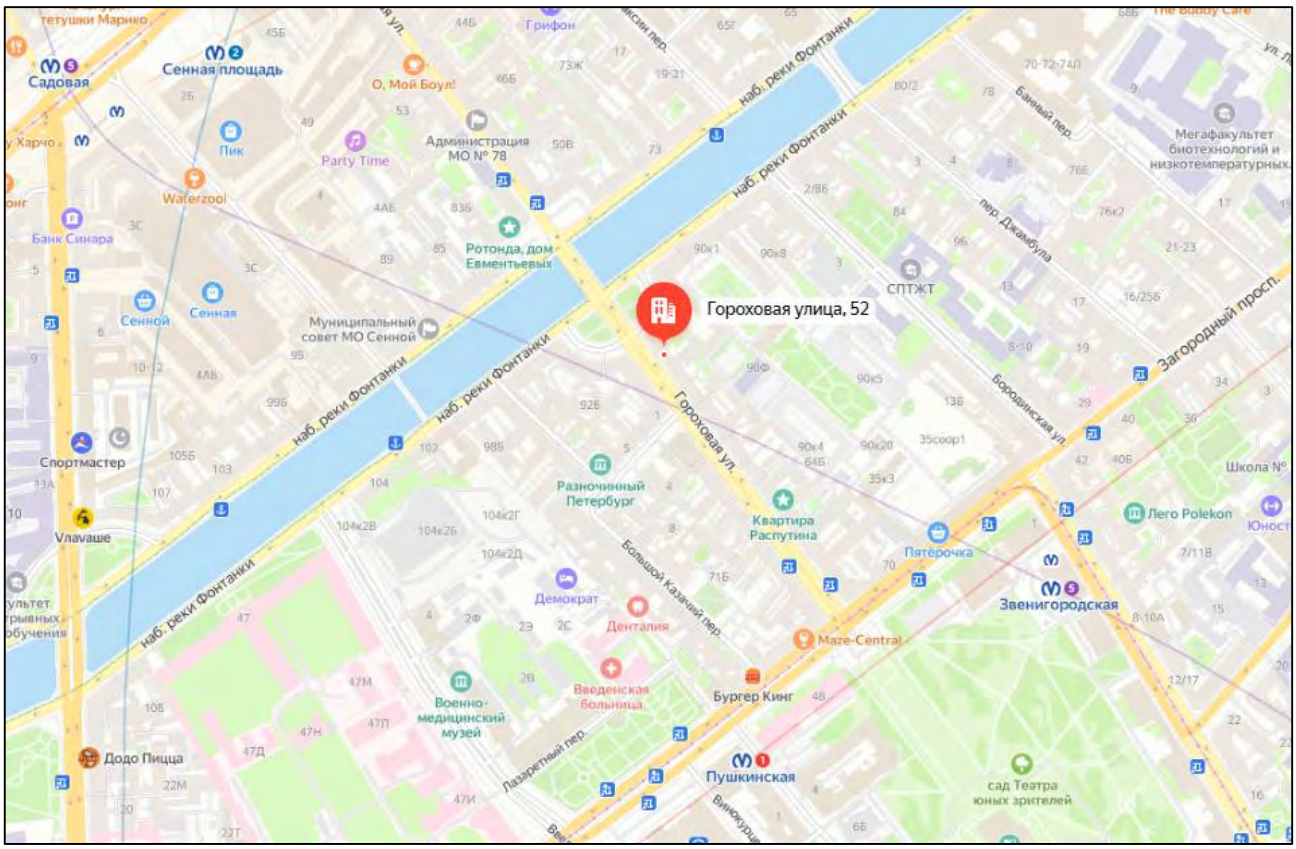
10.4. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

10.4.1. КАРТА-СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА



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


Гороховая улица, 52
Сенная площадь
Садовая
Звенигородская
Пушкинская
Технологический институт-1
Адмиралтейская
Невский проспект
Гостиный двор
Площадь Восстания
Московский вкз.
Достоевская
Галерея
Площадь Александра Невского-1
Лиговский проспект
Витебский вкз.
Обводный канал
Садовая ул.
Невский просп.
Наб. реки Фонтанки
Наб. Обводного канала
Адмиралтейский район
Центральный район
Василеостровская
Исаакиевский собор
Эрмитаж
Спас на Крови
Таврический сад
Смольный собор
Александро-Невская лавра


Гороховая улица, 52
Сенная площадь
Садовая
Сенная
Пик
Party Time
Администрация МО № 78
Ротонда, дом Евментьевых
Муниципальный совет МО Сенной
Наб. реки Фонтанки
Загородный просп.
Гороховая ул.
Бородинская ул.
СПТЖТ
Мегафакультет биотехнологий и низкотемпературных
Разночинный Петербург
Квартира Распутина
Пятёрочка
Звенигородская
Лего Polekon
Школа №
Спортмастер
Банк Синара
Vlavaше
Додо Пицца
Военно-медицинский музей
Введенская больница
Бургер Кинг
Maze-Central
Денталия
Демократ
Пушкинская
Сад Театра юных зрителей
Грифон
О, Мой Боул!
Waterzooi
Лазаретный пер.
Большой Казачий пер.
Банный пер.
Пер. Джамбула

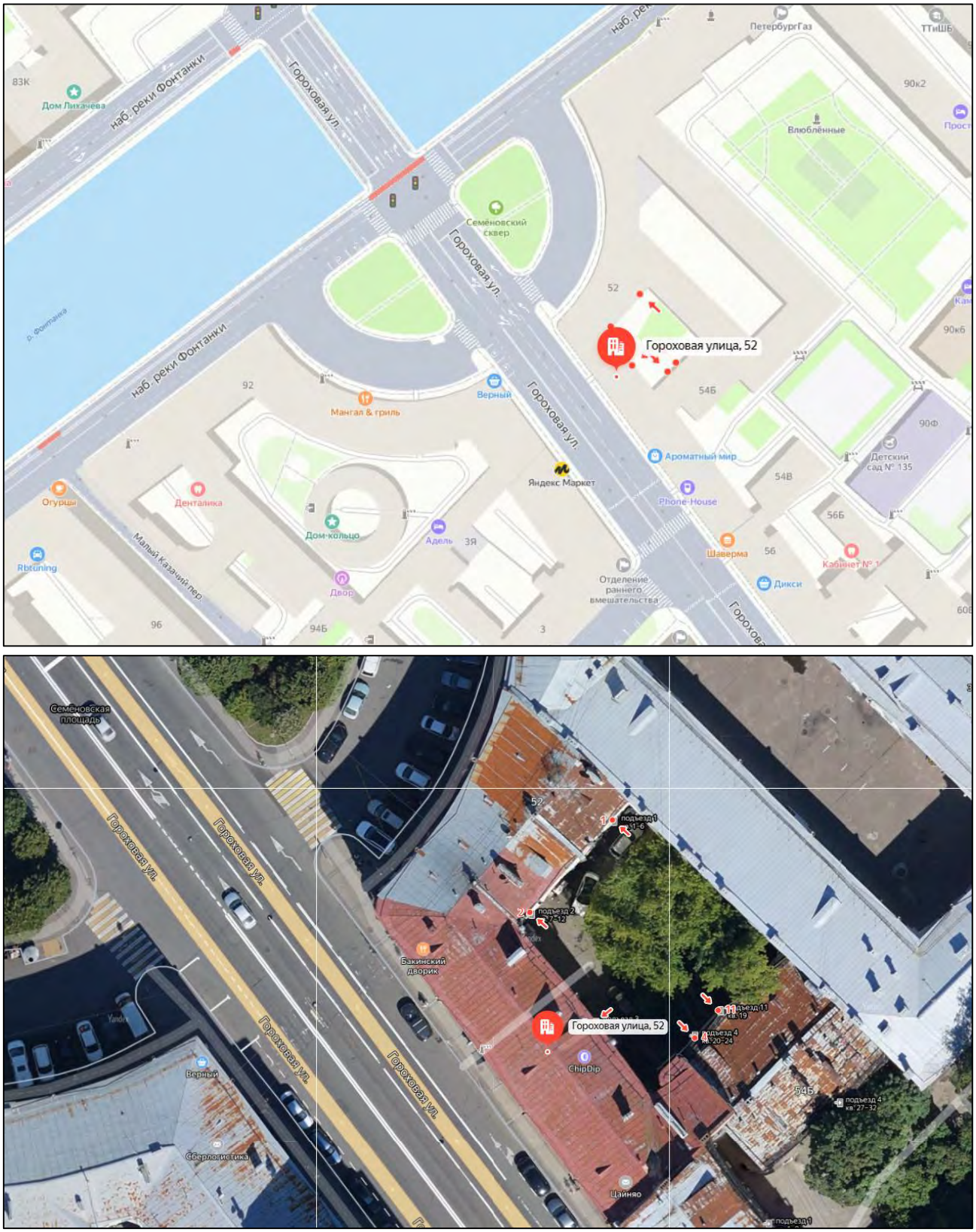


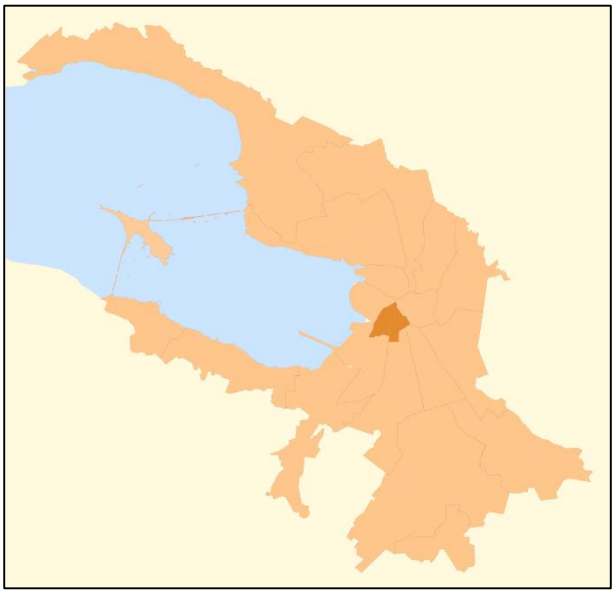
Рис. 2. Местоположение Объекта оценки

10.4.2. Описание региона местоположения объекта недвижимого имущества

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

Адмиралтейский район

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



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

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

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

Историческое разделение района:

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

Связь с другими районами города:

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

Улица Гороховая

Гороховая улица – средняя из трёх центральных магистралей Петербурга, расходящихся веером от Адмиралтейства. Проходит от Адмиралтейского проспекта до Пионерской площади (бывшего Семёновского плаца). В советское время называлась улица Дзержинского.

Концепция трёх лучей, расходящихся веером от центральной башни Адмиралтейства (так называемый «адмиралтейский трезубец»), как основы планировочной схемы, была разработана архитектором П. М. Еропкиным для плана новой застройки Петербурга после пожаров 1736-1737 годов. В этой планиметрии Гороховая улица представляет средний луч, расположенный на биссектрисе между Вознесенским и Невским проспектами.

В настоящее время по Гороховой улице проходит часть границы между Центральным (чётная сторона до Фонтанки, вся улица далее до Загородного проспекта) и Адмиралтейским (нечётная сторона) районами города. Перспективу Гороховой улицы от Адмиралтейства завершает Театр юного зрителя имени А. А. Брянцева.

В направлении Адмиралтейства разрешено движение любого транспорта, в противоположном — только одна полоса для движения общественного транспорта. По Гороховой улице организовано троллейбусное движение, состоящее из двух маршрутов:

№ 12 – на участке от Садовой улицы до Загородного проспекта; № 17 – на протяжении всей улицы.

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

10.4.3. Описание локального местоположения объекта недвижимого имущества

Объект расположен в границах Муниципального образования «Семеновское» Адмиралтейского административного района Санкт-Петербурга, на первой линии Гороховой улицы, вблизи Семеновского сквера и наб. реки Фонтанки.

Удаленность от ближайших станций метро «Пушкинская» и «Звенигородская» составляет ≈0,5 км; ближайшие остановки общественного транспорта расположены на улице Гороховой, в непосредственной близости.

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

10.5. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

10.5.1. Сведения о нежилом помещении

Оцениваемое помещение расположено в цокольном этаже 4-этажного с цоколем многоквартирного жилого дома 1798 года постройки (1967 год капитального ремонта), общей площадью 2301,5 кв. м, по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, д. 52, литера А.

Табл. 1. Количественные и качественные характеристики нежилого помещения

Показатель	Значение
Тип	Объект недвижимости
Вид	Помещение
Кадастровый номер	78:32:0001622:4007
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	78:32:0001622:3431
Адрес	Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, литера А, помещение 2-Н
Назначение	Нежилое
Площадь общая, кв. м	173,20
Кадастровая стоимость, руб.	11 992 759,80
Кадастровая стоимость, руб. / кв. м	69 242,26
Этаж расположения	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное[5]
Высота потолков, м	3.05 (заглубление -0.46)
Количество и тип входов	Отдельный с улицы

[5] В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния внутренней отделки помещений (статья 5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург):

- *Евростандарт* – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- *Отличное* – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
- *Нормальное* – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
- *Удовлетворительное* – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
  Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется коэффициент состояния «Неудовлетворительное» (Распоряжение Губернатора Санкт-Петербурга от 22.12.1997 1291-р).
- *Неудовлетворительное* – помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Показатель	Значение
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Сведения о наличии самовольных перепланировок, в т.ч. сведения о фактическом изменении внешних границ Объекта	Фактических изменений внешних границ не выявлено

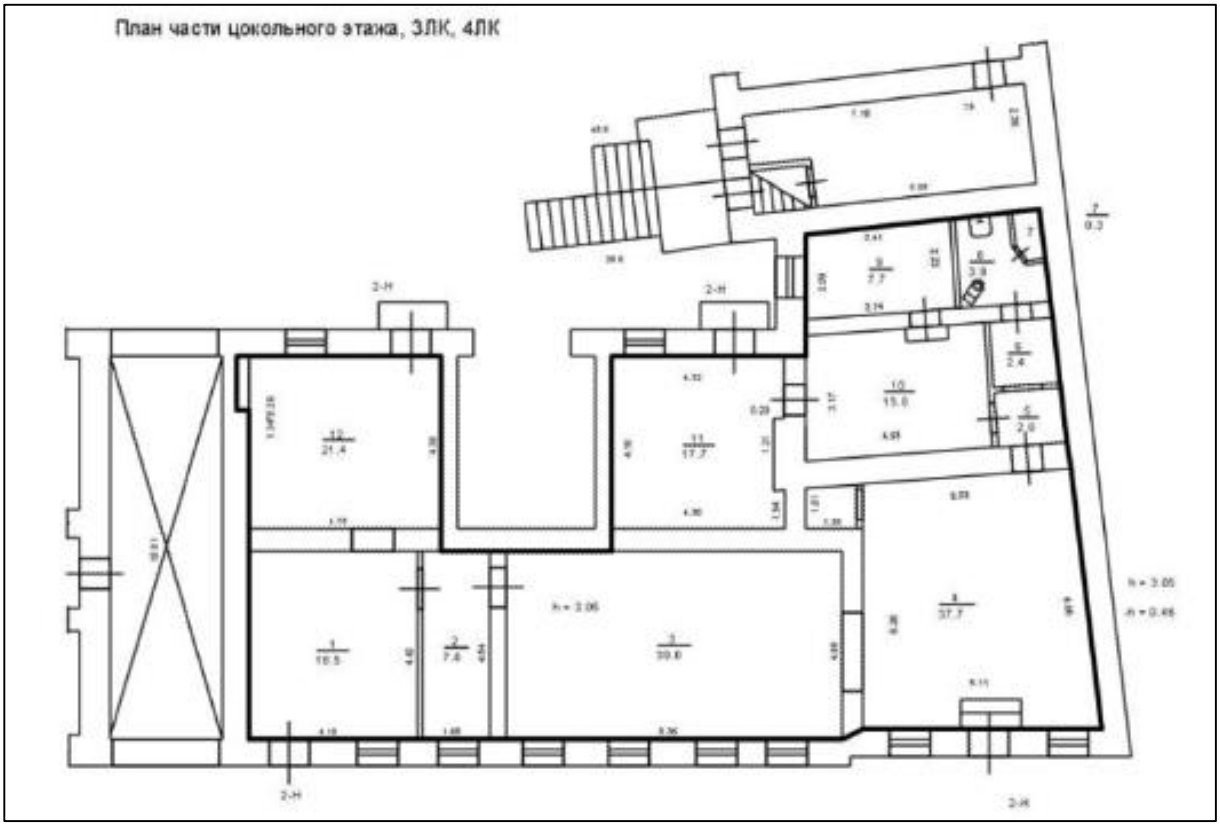


Рис. 3. Расположение помещения на плане цокольного этажа

Табл. 2. Ведомость помещений и площадей (приложение к поэтажному плану)
(по данным выписки и ЕГРН, площадь помещения составляет 173,2 кв. м;
причины расхождения не выявлены)

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Высота, м
цокольный	**2-Н**	1	зал торговый	18.5	3.05/-0.46
		2	комната	7.6	3.05/-0.46
		3	зал торговый	39.0	3.05/-0.46
		4	зал торговый	38.5	3.05/-0.46
		5	тамбур	2.0	3.05/-0.46
		6	коридор	2.4	3.05/-0.46
		7	шкаф	0.3	3.05/-0.46
		8	совмещенный санузел	3.9	3.05/-0.46
		9	кладовая	7.7	3.05/-0.46
		10	склад	15.0	3.05/-0.46
		11	тамбур	2.5	3.05/-0.46
		12	коридор	5.5	3.05/-0.46
		13	комната	10.0	3.05/-0.46
		14	зал торговый	21.4	3.05/-0.46
			Итого по помещению 2-Н:	**174.3**	

10.6. ФОТОГРАФИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

Осмотр Объекта оценки был проведен Оценщиком 10.04.2024.



Фото 1.

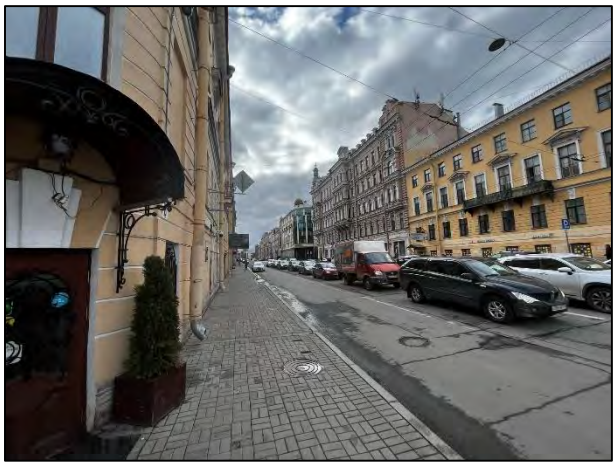


Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.

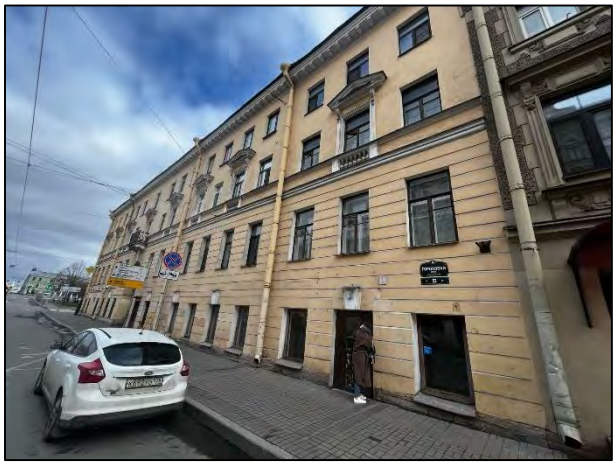


Фото 6.



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.

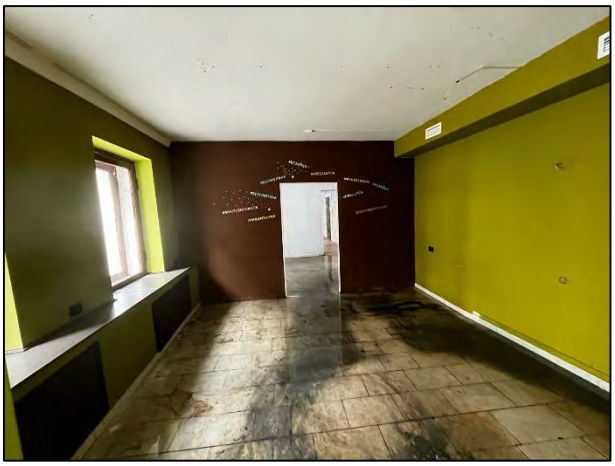


Фото 10.

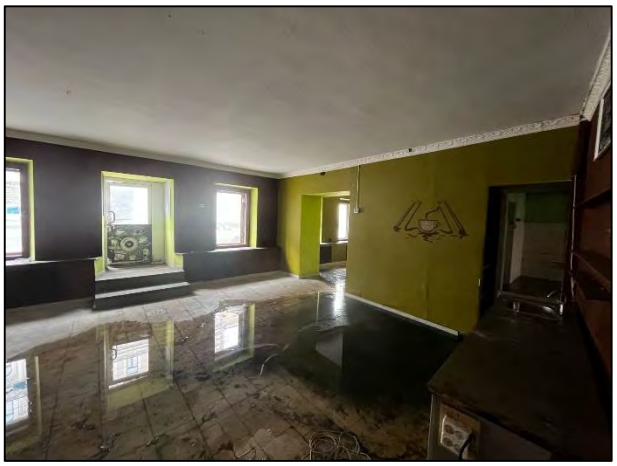


Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.


Фото 17.

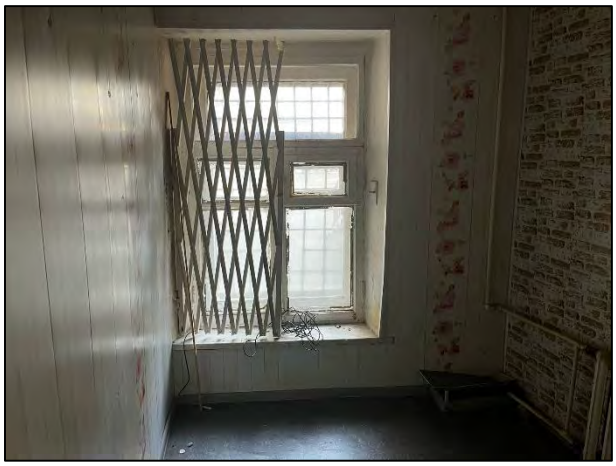

Фото 18.


Фото 19.


Фото 20.


Фото 21.


Фото 22.


Фото 23.


Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.

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

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

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

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

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

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

Рынок недвижимости подвержен многим внешним влияниям, таким как:

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

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

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

11.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации в феврале 2024 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Потребительская активность демонстрирует уверенный рост всех компонентов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Валовой региональный продукт (ВРП) Санкт-Петербурга в 2023 году составил 9 440,4 млрд руб., индекс физического объема ВРП Санкт-Петербурга – 120,0% к предыдущему году.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

Анализ рыночных тенденций и динамики цен требует сегментации рынка.

Основные сегменты рынка недвижимости:

- в зависимости от объекта (рынок земельных участков, зданий и сооружений);
- в зависимости от назначения и варианта использования объекта недвижимости (рынок офисных зданий, рынок жилой недвижимости, рынок складской недвижимости, рынок многофункциональной недвижимости);
- в зависимости от способности приносить доход (рынок доходной и недоходной недвижимости);
- в зависимости от экономической активности регионов (активные рынки недвижимости, пассивные рынки недвижимости);
- в зависимости от степени представленности объектов (уникальные объекты, редкие объекты, широко распространенные объекты);
- в зависимости от степени готовности (незастроенные земельные участки; готовые объекты; не завершенные строительством объекты и объекты, требующие реконструкции или капитального ремонта и завершенные объекты);
- первичный и вторичный рынок.

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

Объектом оценки является недвижимое имущество – нежилое помещение.

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

Таким образом, в следующем разделе Оценщик проанализировал рынок коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге.

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

11.3.1. Анализ рынка коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам 2023 года

Общая характеристика, тенденции и прогнозы

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

преждевременно, поскольку негативные последствия для экономики могут иметь долгосрочную перспективу.

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

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

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

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

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

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

При этом, в связи с уменьшением доходности ценных бумаг, инвесторы заинтересовались покупкой офисных объектов для собственных нужд. Если в 2022 году инвестиции в офисные площади Санкт-Петербурга составили 18,8 млрд руб. из 104,9 млрд руб., вложенных в недвижимость города[6], то за 2023 год они составили рекордные с 2019 года 19 млрд руб. из 95 млрд руб.

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

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

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

в формировании большего резерва товаров, особенно первой необходимости и импортных, с целью снижения риска резкого роста цен на них.

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

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

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

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

11.3.3. Анализ рынка объектов торгового назначения Санкт-Петербурга

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

Предложение и спрос

Предложение

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

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

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

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

Спрос[8]

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

По итогам 4 квартала 2023 года доля свободных помещений на торговых магистралях Санкт-Петербурга уменьшилась на 1,4% по сравнению с 4 кварталом 2022 года и составила около

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

[8] https://nikoliers.ru/analytics/, https://maris-spb.ru/files

4,8% (в том числе: на Старо-Невском пр. – 6,9%, на Невском пр. – 3,7%, на Большой Конюшенной ул. – 2,9%, на Большом пр. П.С. – 4,3%, на ул. Рубинштейна – 7,6%). Ротация по итогам 2023 года составила около 9%.

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

В зависимости от типа арендатора востребованы следующие площади:

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

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

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

Ценовые характеристики

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для встроенных помещений торгового назначения являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- степень проходимости места, а именно интенсивность пешеходных или транспортных потоков и т.п.;
- условия парковки;
- состояние здания;
- характеристика входа(ов), включая количество и ориентация на улицу / во двор;
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- наличие витринных окон;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета, радио и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ;
- система доступа к помещению (свободная/ограниченная);

- система доступа на территорию расположения здания, в котором находится помещение.

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

Табл. 3. Основные ценообразующие факторы и средние коэффициенты их влияния на стоимость встроенных помещений торгового назначения

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

Источник: ГБУ «ГУИОН»

Арендные ставки и цены

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



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

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

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

Районы	Арендная ставка, руб./кв. м в мес.		Цена, руб./кв. м	
	средняя	диапазон	средняя	диапазон*
Центральные районы (Адмиралтейский, Василеостровский, Петроградский, Центральный)	1901	417-10000	272322	46000-1180371
Районы, удаленные от центра (Выборгский, Калининский, Кировский, Московский, Невский, Красногвардейский, Приморский, Фрунзенский)	1618	300-5000	220498	27419-638889
Периферийные районы (Красносельский, Колпинский, Кронштадтский, Курортный, Пушкинский, Петродворцовый)	1368	392-4038	141514	28788-673077
* Высокая граница диапазона обусловлена характеристиками отдельных объектов (1 этаж, отличное/нормальное состояние, отдельный с улицы вход, наиболее востребованная площадь, расположение вблизи станций метрополитена).				

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

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



Рис. 5. Средние арендные ставки и цены (диапазоны) на встроенные торговые помещения в 4 квартале 2023 года (по районам)

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного торгового помещения в 4 квартале 2023 года в среднем составил 3% (2-7%) на рынке аренды и 4% (3-8%) на рынке купли-продажи.[9]

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



Рис. 6. Динамика ставки капитализации встроенных торговых помещений, %

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

11.3.4. Операционные расходы

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

Основные статьи операционных расходов для встроенных помещений следующие:

- страхование имущества (ответственности арендатора перед третьими лицами);
- налог на имущество;

[9] Данные Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (https://statrielt.ru/statistika-rynka)

- отчисления на капитальный ремонт (11,9-12,99 руб./кв.м общей площади помещений в месяц[10]) и эксплуатацию инженерного оборудования;
- страхование от потерь при простое (недозагрузке) помещений и потерь от недосбора арендной платы.

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

Процент недозагрузки и потерь от недосбора арендной платы рассчитывается по формуле:[11]

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

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

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

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

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

Под эксплуатационными расходами, как правило, понимаются расходы, связанные с использованием имущества. В сегменте встроенных помещений – это, в основном, платежи за коммунальные услуги (плата за электроэнергию, канализацию, тепло- и водоснабжение и т.п.), которые могут составлять до 80-90% от суммы эксплуатационных расходов и чаше всего оплачиваются арендатором отдельно[12]. Стоит отметить, что в большинстве случаев для данного сегмента рынка недвижимости эксплуатационные расходы представляют собой почти все операционные расходы по объекту (в отличие от профессионально управляемых объектов недвижимости, например, бизнес-центров и торговых комплексов, где в состав операционных расходов включаются также затраты на охрану, услуги управляющей компании, эксплуатацию здания, рекламу, содержание паркинга и т.п.).

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

Табл. 5. Тарифы на коммунальные услуги для прочих потребителей с 01.01.2023

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

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

В 4 квартале 2023 года среднемесячный размер коммунальных платежей составил:

- для торговых помещений – 132,8-166 руб./кв.м/мес., без учета НДС;
- для ПСН – 116,1-132,8 руб./кв.м/мес., без учета НДС.

[10] Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2022 № 1256 «О минимальном размере взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге в 2023 году»
[11] www.dpo-group.ru/business/report7-4.asp
[12] Данные ЗАО "Агентство Бекар"

11.3.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Срок экспозиции на рынке встроенных помещений в среднем составляет:

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

Арендные ставки и цены за встроенные помещения в 4 квартале 2023 года относительно 4 квартала 2022 года выросли на 0,5% и 1,8% в сегменте торговых помещений.

Диапазон арендных ставок и цен за встроенные помещения в 4 квартале 2023 года составил 300-10000 руб./кв.м в мес. и 27,4-1180,4 тыс. руб./кв.м в сегменте торговых помещений;

Дисконт при заключении договора с арендатором или покупателем встроенного помещения в 4 квартале 2023 года в среднем составил 3% (2-7%) и 4% (3-8%) в сегменте торговых помещений.

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

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

12. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

12.1. ОПРЕДЕЛЕНИЯ И ПОНЯТИЯ

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

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

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

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

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

В соответствии с разделом VI «Анализ наиболее эффективного использования» ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

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

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

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

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

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

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

12.2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В отношении объекта недвижимого имущества оценке подлежит рыночная арендная плата.

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

Цель оценки: определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

Оцениваемое помещение расположено в цокольном этаже 4-этажного с цоколем многоквартирного жилого дома 1798 года постройки (1967 год капитального ремонта), общей площадью 2301,5 кв. м, по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, д. 52, литера А.

На дату оценки Объект оценки не используется.

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

Согласно предоставленным Заказчиком документам, Объект оценки представляет собой нежилое помещение. Таким образом, Оценщиком принято решение не рассматривать в качестве наиболее эффективного использования жилую функцию, как не соответствующую критерию юридической допустимости.

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

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

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

Финансовая оправданность

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

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

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

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

На этапе максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта оценки.

Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен аренды на офисы, который, в свою очередь, выше уровня цен аренды на производственно-складские объекты.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической допустимости, правомочности и финансовой оправданности, опираясь на описание характеристик Объекта оценки, приведенное в разделе 10.4 Отчета.

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

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

Настоящая оценка выполнена для определения рыночной арендной платы за Объект оценки.

В настоящем разделе приведены краткое описание подходов и методов оценки стоимости объектов недвижимости, и выбор подходов и методов оценки арендной платы за Объект оценки.

13.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

13.1.1. Сравнительный подход

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

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

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);

3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;

2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Основные этапы сравнительного подхода:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;

2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;

3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;

4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 ФСО V. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;

3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

13.1.2. Доходный подход

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

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

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- ✓ определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- ✓ прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- ✓ определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

3) определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

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

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

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

1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;

3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);

2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;

3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

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

1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;

3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;

4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования.

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;

4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

- ✓ вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие);
- ✓ сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта);
- ✓ срок полезного использования объекта оценки;
- ✓ специфические риски объекта оценки.

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

13.1.3. Затратный подход

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

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

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

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

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

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

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

13.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

13.2.1. Сравнительный подход

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

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный

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

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

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

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

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

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

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

13.2.2. Доходный подход

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа

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

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

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

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

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

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

13.2.3. Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.3. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ ЦЕЛЕЙ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

13.3.1. Сравнительный подход

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

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

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

13.3.2. Доходный подход

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

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

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

1. Методом остатка как чистый операционный доход арендатора от использования объекта.

- Процедура оценки рыночной стоимости величины арендной платы классическим методом доходного подхода включает следующие последовательные шаги:
  - ✓ Определение потенциального и действительного валового дохода;
  - ✓ Определение операционных расходов;

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

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

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

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

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

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

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

13.3.3. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

Основные положения сравнительного подхода, в соответствии с ФСО № 7, представлены в разделе 13.2 «Краткая характеристика подходов к оценке объектов недвижимости» Отчета.

Для определения арендной платы за Объект оценки в рамках сравнительного подхода Оценщик применил метод сравнения продаж.

14.1. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРИМЕНЕНИЯ МЕТОДА СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

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

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

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

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

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

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

На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

14.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СУТЬ КОРРЕКТИРОВОК

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод последовательных корректировок

В рамках данного метода стоимость недвижимого имущества определяется по формуле:

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

, где

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

N – количество объектов-аналогов;

j – порядковый номер объекта-аналога;

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

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

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

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

14.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Выбор элементов сравнения

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов

В качестве объектов-аналогов рассматривались предложения аренды коммерческих объектов, в сопоставимом сегменте с Объектом оценки, расположенных в Адмиралтейском и Центральном административном районе Санкт-Петербурга.

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

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

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

14.4. ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

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

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

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
Адрес местоположения	Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, литера А, помещение 2-Н	Аналог 1 Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, 43	Аналог 2 Санкт-Петербург, Вознесенский просп., 37/6	Аналог 3 Санкт-Петербург, ул. Декабристов, 5	Аналог 4 Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 30
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права на помещение	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Ограничения (обременения) передаваемых прав	Без учета ограничений (обременений)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Вид оплаты	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный	Рыночный
Условия кредитования	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Иные условия	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются	Не учитываются
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка					
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	10.04.2024	10.04.2024	10.04.2024	10.04.2024	10.04.2024
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Иные условия	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Вид использования (назначение)	ПСН, торговое	ПСН, торговое	ПСН	ПСН	ПСН
Местоположение объекта					
Адм. район СПб	Адмиралтейский	Центральный	Адмиралтейский	Адмиралтейский	Адмиралтейский
Характеристика родительского объекта	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом	Многоквартирный жилой дом
Физические характеристики объекта					
Общая площадь, кв. м	173,20	81,80	183,40	154,00	105,00
Расположение на этаже	Цоколь (заглубление менее 0,5)	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Характеристика местоположения относительно красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии (двор с высокой проходимостью)
Состояние отделки	Удовлетворительное	Отличное	Нормальное	Нормальное	Нормальное
Экономические характеристики					
Уровень операционных расходов	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей	Без особенностей
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Состав арендаторов, иные характеристики	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается	Не учитывается
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не учитывается	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
Адрес местоположения	**Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, литера А, помещение 2-Н**	**Аналог 1** **Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, 43**	**Аналог 2** **Санкт-Петербург, Вознесенский просп., 37/6**	**Аналог 3** **Санкт-Петербург, ул. Декабристов, 5**	**Аналог 4** **Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 30**
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Арендная плата, руб. / объект / мес.	**?**	**155 420**	**350 000**	**250 000**	**200 000**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	**?**	**1 900**	**1 908**	**1 623**	**1 905**
НДС в составе арендной ставки	без учета НДС	УСН (с учетом НДС)	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
КУ в составе арендной ставки	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР
Источник информации	Данные Заказчика	https://spb.cian.ru/rent/commercial/295439784/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/300266247/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/297319881/	https://spb.cian.ru/rent/commercial/300615612/

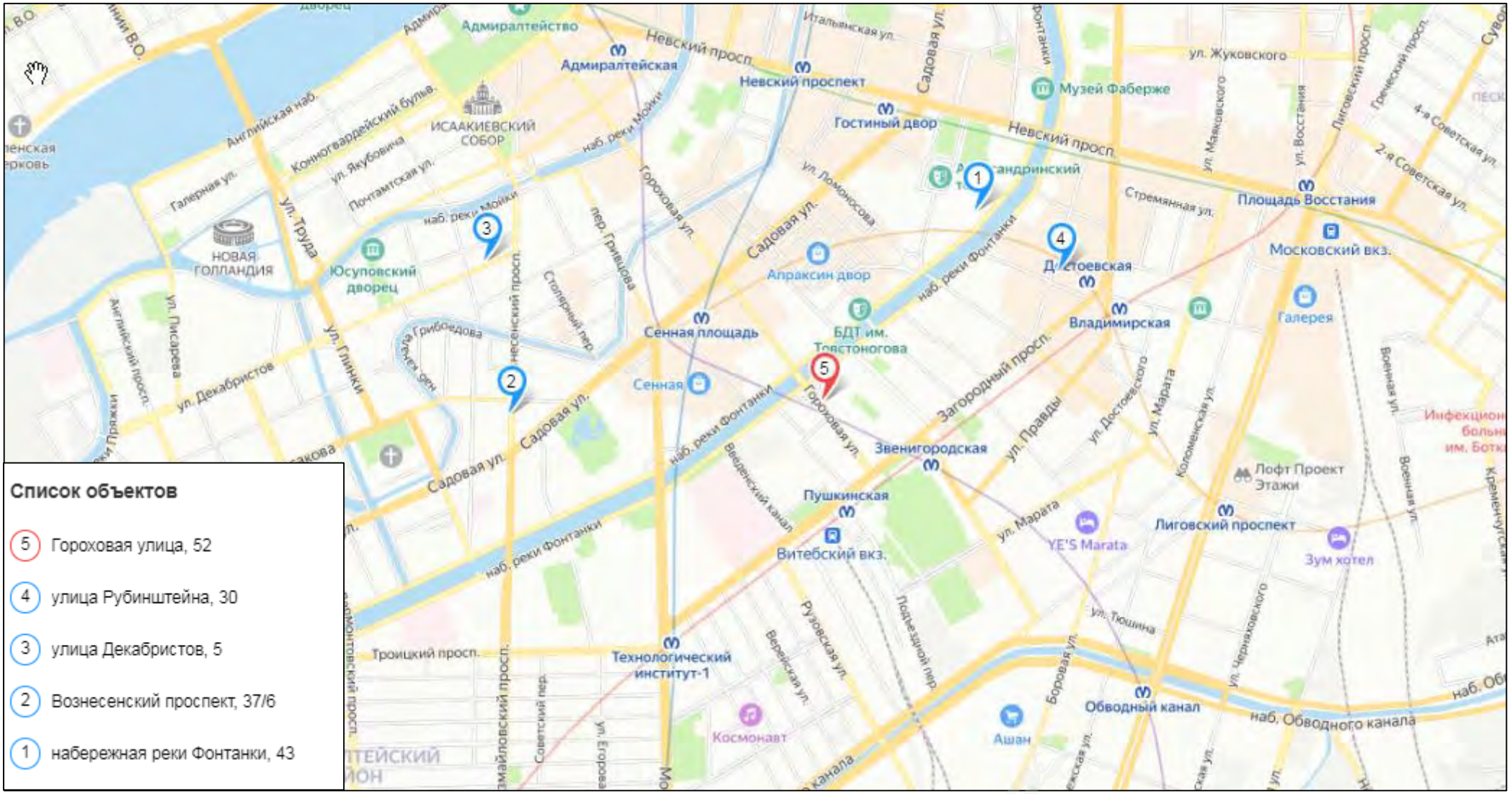


Рис. 7. Местоположение Объекта оценки и объектов-аналогов по аренде

14.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

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

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

КУ в составе цены предложения.

Корректировка по данному фактору не требуется.

Условия рынка

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

Все объекты-аналоги, анализируемые в расчетах, предлагались на продажу на дату, максимально приближенную к дате оценки – в апреле 2024 года, поэтому корректировка на условия рынка равна нулю.

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

По данным СтатРиелт[13], скидки к ценам предложений на 01.04.2024 составляют:

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

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

01.04.2024

Примечание:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иные условия, влияющие на стоимость, не выявлены.

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

Табл. 7. Внесение корректировок по первой группе элементов сравнения

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	**Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, литера А, помещение 2-Н**	**Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, 43**	**Санкт-Петербург, Вознесенский просп., 37/6**	**Санкт-Петербург, ул. Декабристов, 5**	**Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 30**
Арендная плата, руб. / кв. м / мес.	-	1 900	1 908	1 623	1 905
Передаваемые имущественные права на помещение	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)	Право пользования (аренды)
Корректировка на передаваемые права, %		0%	0%	0%	0%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		1 900	1 908	1 623	1 905
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		1 900	1 908	1 623	1 905
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи, %		0%	0%	0%	0%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		1 900	1 908	1 623	1 905
Условия рынка					
Изменение цен за период между датами сделки и оценки (дата оценки)	10.04.2024	10.04.2024	10.04.2024	10.04.2024	10.04.2024
Корректировка на изменение цен, %		0%	0%	0%	0%
Скидки к ценам предложений (сделка / предложение)	Сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка (скидка на торг), %		-4%	-4%	-4%	-4%
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		1 824	1 832	1 558	1 829
НДС в составе цены предложения	без учета НДС	УСН (с учетом НДС)	с учетом НДС	с учетом НДС	с учетом НДС
Корректировка на НДС, %		20%	20%	20%	20%
КУ в составе арендной ставки	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР	без учета КУ и ЭР
Корректировка на КУ и ЭР		0	0	0	0
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м		1 520	1 527	1 299	1 524
Арендная плата после корректировки, руб. / кв. м	**?**	**1 520**	**1 527**	**1 299**	**1 524**

14.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

Корректировка на тип объекта

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

Корректировка на встроенное, пристроенное помещение / отдельно стоящее здание

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

Корректировка на местоположение в административном районе

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

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

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

Корректировка в данном случае не требуется.

Общая площадь (фактор масштаба)

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

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

По данным СтаРиелт[14], исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b * S^{n}, \text{ где}$$

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

B – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

[14] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3376-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2024-goda

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

та принимает вид:

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

$$K\ s = (So/Sa)n$$

Ks– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

So – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

Корректировка на этаж расположения

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

Объект оценки расположен на цокольном этаже с заглублением менее 0,5 м. По данным визуального осмотра, корректировка в данном случае не требуется, поскольку расположение помещения сопоставимо с расположением на 1 этаже, к тому же оно имеет большие окна и вход с улицы (см. фото в разделе 10.6 Отчета). Все объекты-аналоги расположены на первых этажах многоквартирных жилых домов. По мнению Оценщика, корректировка в данном случае не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Базой для расчета корректировки на состояние отделки служит коэффициент состояния $К_4$, определяемый для оцениваемого объекта и объектов сравнения. Данный коэффициент можно определить, используя данные экономико-математической модели «Модель определения стоимости права аренды за объекты нежилого фонда» на 4 квартал 2023 года («Порядок определения базовых ставок и коэффициентов, используемых в методике определения стоимости права аренды объектов нежилого фонда, методом массовой оценки», согласно аналитическим данным ГБУ «ГУИОН»).

Табл. 8. Значение коэффициентов состояния

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

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

Величина корректировки по данному фактору определяется следующим образом:

$$К_{тд} = \left(\frac{С_{ОО}}{С_{ОА}} - 1\right) \cdot 100\%$$

где $К_{тд}$ – размер корректировки;

$С_{ОО}$ – значение коэффициента для Объекта оценки;

$С_{ОА}$ – значение коэффициента для объекта-аналога.

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

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

14.7. ВНЕСЕНИЕ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным этапом сравнительного подхода является установление стоимости объекта исследования на основе сравнительного анализа выбранных аналогов в результате согласования[15].

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

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

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

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

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \ldots + 1/(|S_n| + 1)},$$

где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

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

S_1 – сумма абсолютных значений корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма абсолютных значений корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма абсолютных значений корректировок n-го аналога;

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

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

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

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

Характеристика	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Адрес	**Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, литера А, помещение 2-Н**	**Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, 43**	**Санкт-Петербург, Вознесенский просп., 37/6**	**Санкт-Петербург, ул. Декабристов, 5**	**Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 30**
Цена предложения после корректировок первой группы, руб. / кв. м	**-**	**1 520**	**1 527**	**1 299**	**1 524**
Характеристика местоположения относительно красной линии	**На красной линии**	**На красной линии**	**На красной линии**	**На красной линии**	**На красной линии (двор с высокой проходимостью)**
Коэффициент расположения относительно красной линии	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Общая площадь, кв. м	**173,2**	**81,8**	**183,4**	**154,0**	**105,0**
Коэффициент площади	1,000	0,887	1,009	0,981	0,923
Корректировка, %		-11,3%	0,9%	-1,9%	-7,7%
Расположение на этаже	**Цоколь**	**1 этаж**	**1 этаж**	**1 этаж**	**1 этаж**
Коэффициент на этаж	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки	**Удовлетворительное**	**Отличное**	**Нормальное**	**Нормальное**	**Нормальное**
Коэффициент типа отделки	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	-14,3%	-10,0%	-10,0%	-10,0%
Относительная валовая коррекция	-	-25,6%	-9,1%	-11,9%	-17,7%
Корректировка, руб.	-	-389,1	-138,6	-154,1	-269,6
Арендная ставка после корректировок второй группы, руб. / кв. м / мес.	-	**1 131**	**1 388**	**1 145**	**1 254**
Абсолютная валовая коррекция	-	25,6%	10,9%	11,9%	17,7%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю абсолютной валовой корректировки)	-	3,9	9,2	8,4	5,7
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия	**-**	14,4%	33,7%	31,1%	20,8%
Скорректированная арендная ставка, расчетное значение, без учета НДС, руб. / кв. м	**1 250**				

Определение надежности полученных результатов

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

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

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

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

$$\left[\overline{X} - \Delta; \overline{X} + \Delta\right], \text{ где}$$

$\overline{X}$ – среднее,

Δ – величина предельной ошибки.

Среднее значение определяется как:

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

n – количество аналогов.

Табл. 10. Анализ полученных скорректированных арендных ставок объектов-аналогов

Наименование	Значение	
Рыночная стоимость, руб. / кв. м	**1 250**	
Количество аналогов	4	
Минимальное значение, руб. / кв. м	1 130,9	
Максимальное значение, руб. / кв. м	1 388,1	
Среднее значение, руб. / кв. м / мес.	**1 229,5**	
Среднеквадратичное отклонение (Sigma)	119,3	
Стандартная ошибка (Sigma*)	59,6	
Доверительная вероятность (P)	95%	
Нормированное отклонение (t)	3,1824	
Предельная ошибка, руб. / кв. м	**189,8**	
Предельная ошибка	**15,4%**	
Доверительный интервал, руб. / кв. м	**от 1040**	**… до 1419**

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

Табл. 11. Итоговые результаты расчета арендной платы

Показатель	Ед. изм.	Значение
Общая площадь Объекта оценки	кв. м	173,20
Рыночная арендная ставка, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг (расчетная величина)	руб./кв.м в мес., без учета НДС	**1 250,00**
Рыночная арендная ставка, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг (расчетная величина)	руб./кв.м/мес., с учетом НДС	**1 500,00**
Рыночная арендная плата, без учета НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг (округленно)	руб./год, без учета НДС	**2 600 000**
Рыночная арендная плата, с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных услуг (округленно)	руб./год, с учетом НДС	**3 120 000**

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

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

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

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

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

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

Таким образом,

Рыночная величина годовой арендной платы за нежилое помещение 2-Н площадью 173,2 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001622:4007, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, литера А, по состоянию на 10.04.2024, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, составляет, округленно[16]:

2 600 000 руб., без учета НДС,

или

3 120 000 руб., с учетом НДС.

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

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

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

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

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

16.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение к государственному контракту
от 22.12.2023 № 23000799

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 27

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое помещение 2-Н площадью 173,2 кв.м с кадастровым номером 78:32:0001622:4007, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, литера А.

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

3. Цель оценки: определение рыночной величины годовой арендной платы за объект для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга»

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

5. Вид стоимости: рыночная

6. Предпосылки стоимости:

- - участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники) из числа физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющие специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», субъектов малого и среднего предпринимательства, имеющих право на поддержку органами государственной власти и органами местного самоуправления в соответствии с частями 3 и 5 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ, или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;
- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная.

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

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

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

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

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

11. Указание на форму составления отчета об оценке: отчет об оценке представляется на бумажном носителе, копии отчета предоставляются на электронном носителе, а также в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью.

12. Ограничения оценки: не выявлены.

13. Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке Объекта оценки: Отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей

14. Требования к отчету об оценке:

Соответствие требованиям:

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

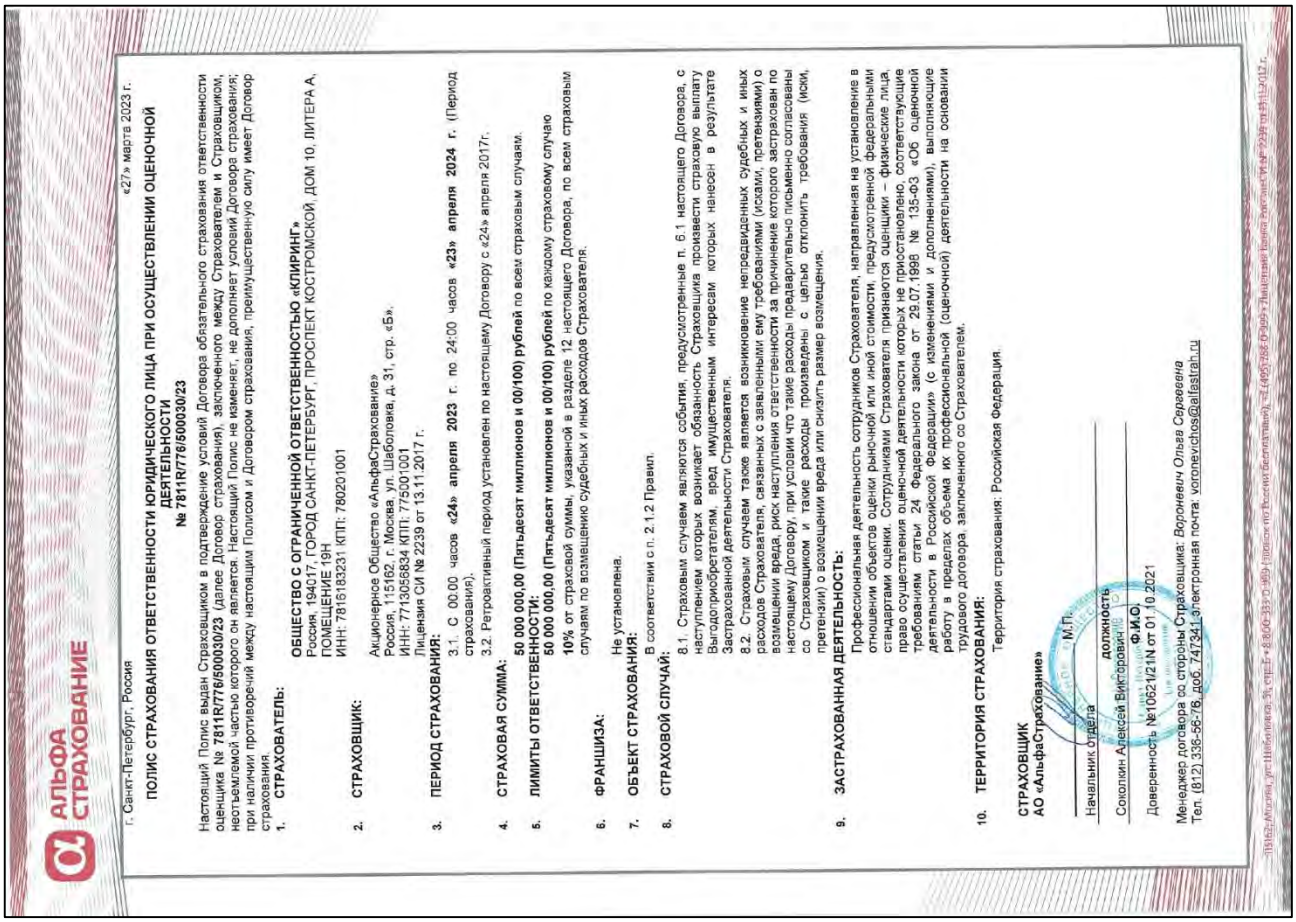
15. Прочие условия:

- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется;
- рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.

ЗАКАЗЧИК	ИСПОЛНИТЕЛЬ
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга	Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»
Заместитель председателя Комитета	Генеральный директор
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 30A938D147CAB513E53EF99D7AA574DC Владелец **Федоров Кирилл Валентинович** Действителен с 15.06.2023 по 07.09.2024	ООО "КЛИРИНГ" Подписано цифровой подписью: ООО "КЛИРИНГ" DN: 1.2.643.100.4=120A378831363133333233331 1.2.643.100.3=120B3032343431393631373335 1.2.643.100.1=120D313032373830383031303239 35 1.2.643.3.131.1.1=120C3738383438353938303331 3610 o=RU, st=78 г Санкт-Петербург, l=г Санкт-Петербург, street=пр-кт Костромской, 10, лит А, Лифт. 19н, o=ООО "КЛИРИНГ", cn=ООО "КЛИРИНГ", title=ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР, givenName=Евгений Анатольевич, sn=Шмаков Шмаков Е.А. 11:18:40:02 +03'00'

16.2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ

16.2.1. Страховой полис ООО «КЛИРИНГ»



г. Санкт-Петербург, Россия «27» марта 2023 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/60003/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7811R/776/60003/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоре-ний между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
   ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «КЛИРИНГ»
   Россия, 194017, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПРОСПЕКТ КОСТРОМСКОЙ, ДОМ 10, ЛИТЕРА А, ПОМЕЩЕНИЕ 19Н
   ИНН: 7816183231 КПП: 780201001
2. **СТРАХОВЩИК:**
   Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
   Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
   ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
   Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
   3.1. С 00.00 часов **«24» апреля 2023** г. по 24:00 часов **«23» апреля 2024** г. (Период страхования).
   3.2. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с «24» апреля 2017г.
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
   50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
   50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
   10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
   Не установлена.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
   В соответствии с п. 2.1.2 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
   8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
   8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
   Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах об-ема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
    Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК
АО «АльфаСтрахование»

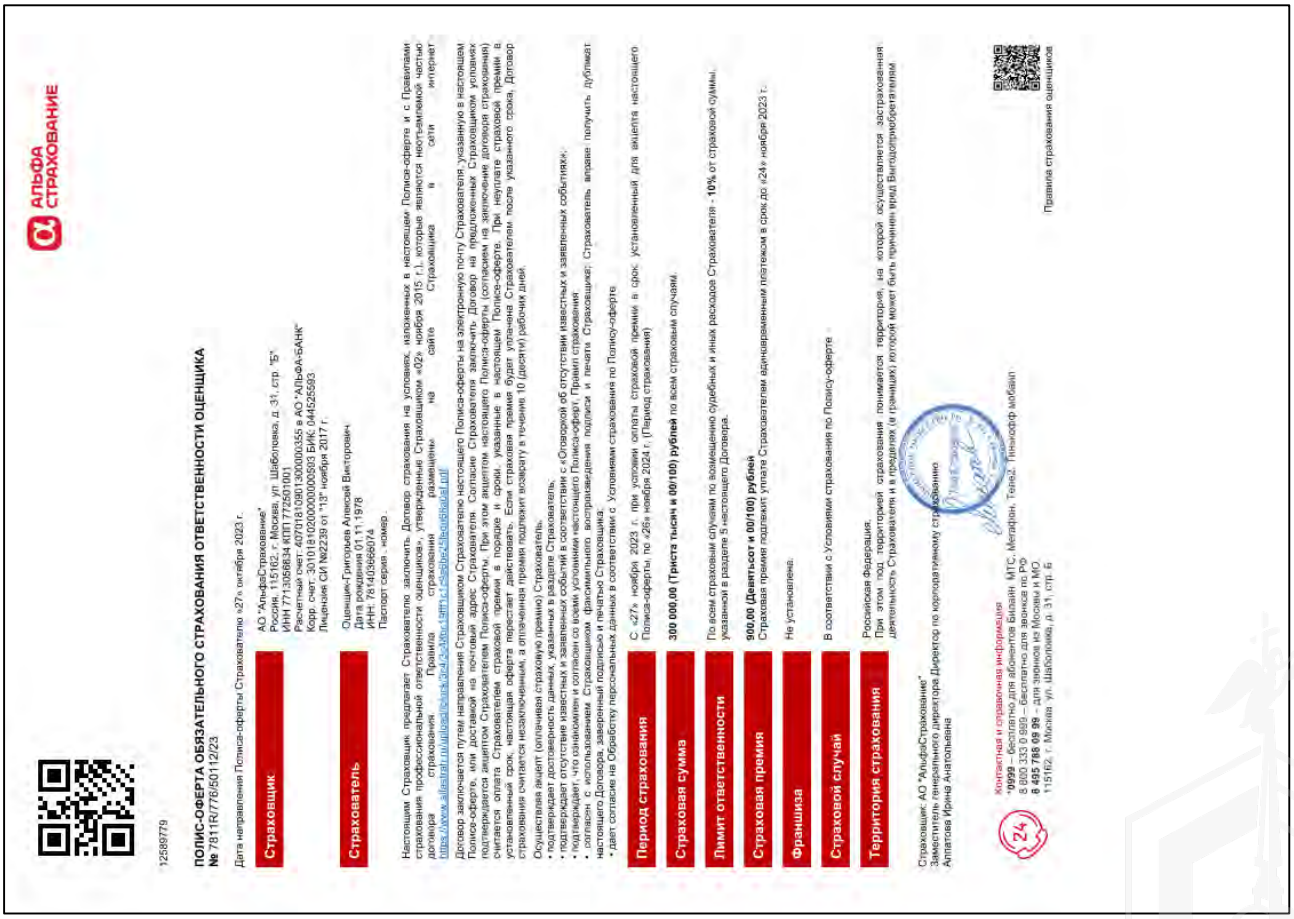
М.П.

Начальник отдела должность
Соколкин Алексей Викторович Ф.И.О.

Доверенность №10621/21N от 01.10.2021

Менеджер договора со стороны Страхователя: *Воронович Ольга Сергеевна*
Тел. (812) 336-56-78, доб. 747341, электронная почта: voronevichos@alfastrah.ru

16.2.2. Страховой полис оценщика Григорьева А.В.



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

12589779

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7811R/776/50112/23

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

Страхователь
АО "АльфаСтрахование"
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б"
ИНН 7713056834 КПП 772501001
Расчетный счет 40701810801300000355 в АО "АЛЬФА-БАНК"
Корр. счет. 30101810200000000593 БИК 044525593
Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.

Страхователь
Оценщик Григорьев Алексей Викторович
Дата рождения: 01.11.1978
ИНН: 781403966074
Паспорт серия , номер

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования (Правила страхования) размещенные на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/sites/default/files/2022-09/Pravila_strahovaniya_otvetstvennosti_otsenshchikov.pdf

Договор заключается путем направления Страхователем Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь.
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт Принял страхования
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщик; Страхователь вправе получать дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика.
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

Период страхования	С «27» ноября 2023 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «26» ноября 2024 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе 5 настоящего Договора.
Страховая премия	**900,00 (Девятьсот и 00/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «24» ноября 2023 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (и границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Аглатова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
*9999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф Мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Правила страхования оценщиков

16.2.3. ДОКУМЕНТЫ ОБ ОБРАЗОВАНИИ ОЦЕНЩИКА ГРИГОРЬЕВА А.В.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 044969

Настоящий диплом выдан Григорьеву Алексею Дмитриевичу

(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "10" ноября 2006 г. по "04" мая 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

Санкт-Петербургском государственном инженерно-экономическом университете

по программе:

(наименование программы дополнительного профессионального образования)

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»,

Государственная аттестационная комиссия решением от "04" мая 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Григорьева Алексея Дмитриевича

(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки предприятия (бизнеса)

(наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург год 2007

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1536.

16.2.4. Свидетельство о членстве в Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «СПО» оценщика Григорьева А.В.



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
СООБЩЕСТВО ПРОФЕССИОНАЛОВ ОЦЕНКИ

190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, оф. 101 www.cpa-russia.org
phone/fax: +7 (812) 245-39-65 info@cpa-russia.org

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

Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков №1212

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

Григорьева Алексея Викторовича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Григорьев Алексей Викторович
(ФИО оценщика)

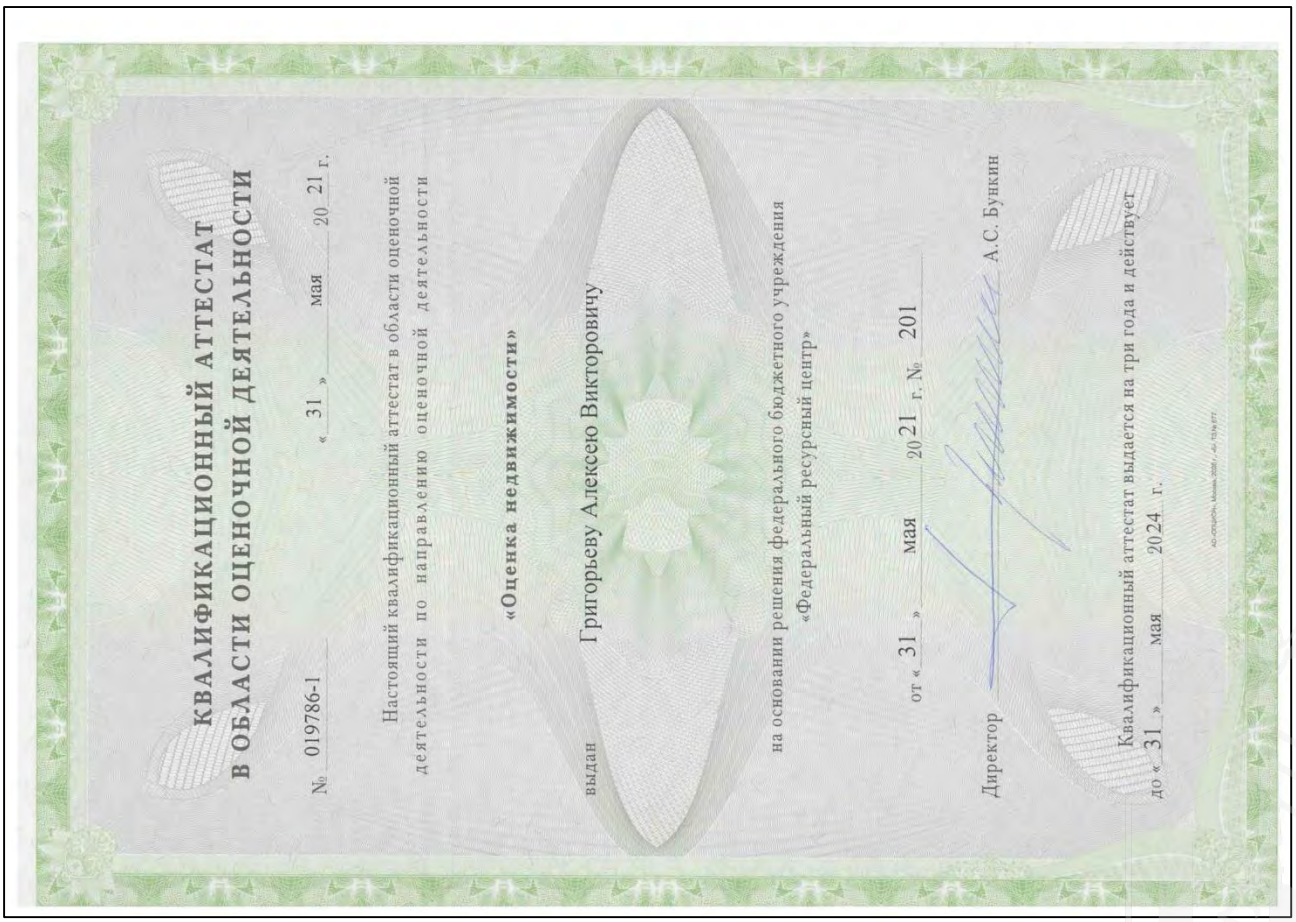
является членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» и включен(а) в реестр оценщиков 24.05.2018 года за регистрационным №0672.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 24.05.2018 года

Дата составления выписки 24.05.2018 года

Директор А.Н. Луняк

16.2.5. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» оценщика Григорьева А.В.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019786-1 «31» мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Григорьеву Алексею Викторовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «31» мая 2021 г. № 201

Директор А.С. Бункин

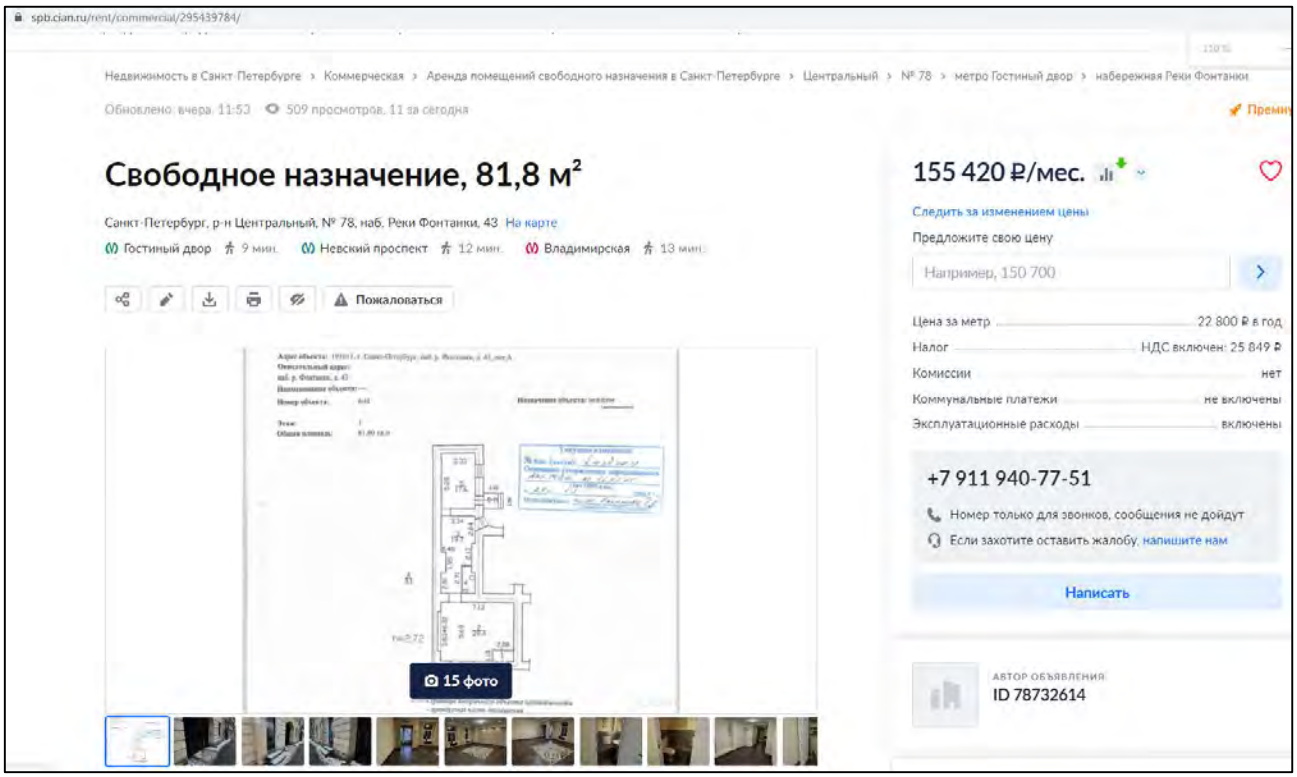
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «31» мая 2024 г.

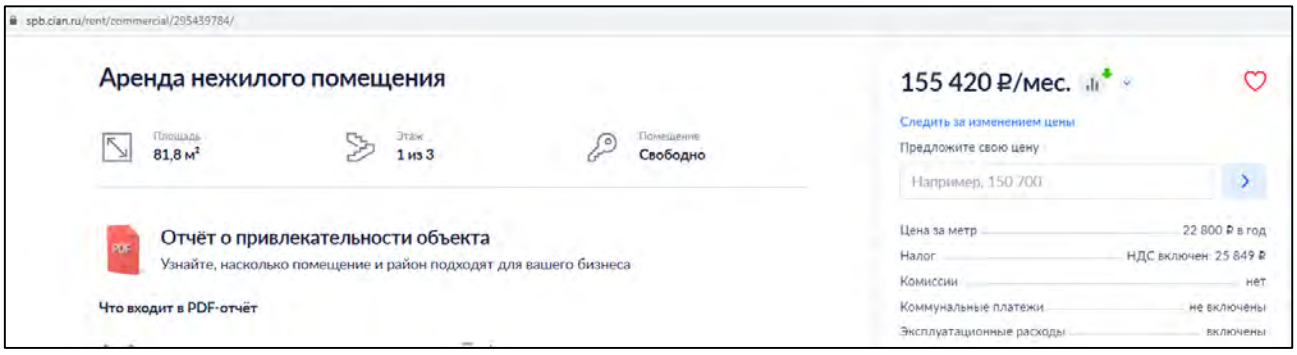
16.3. КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

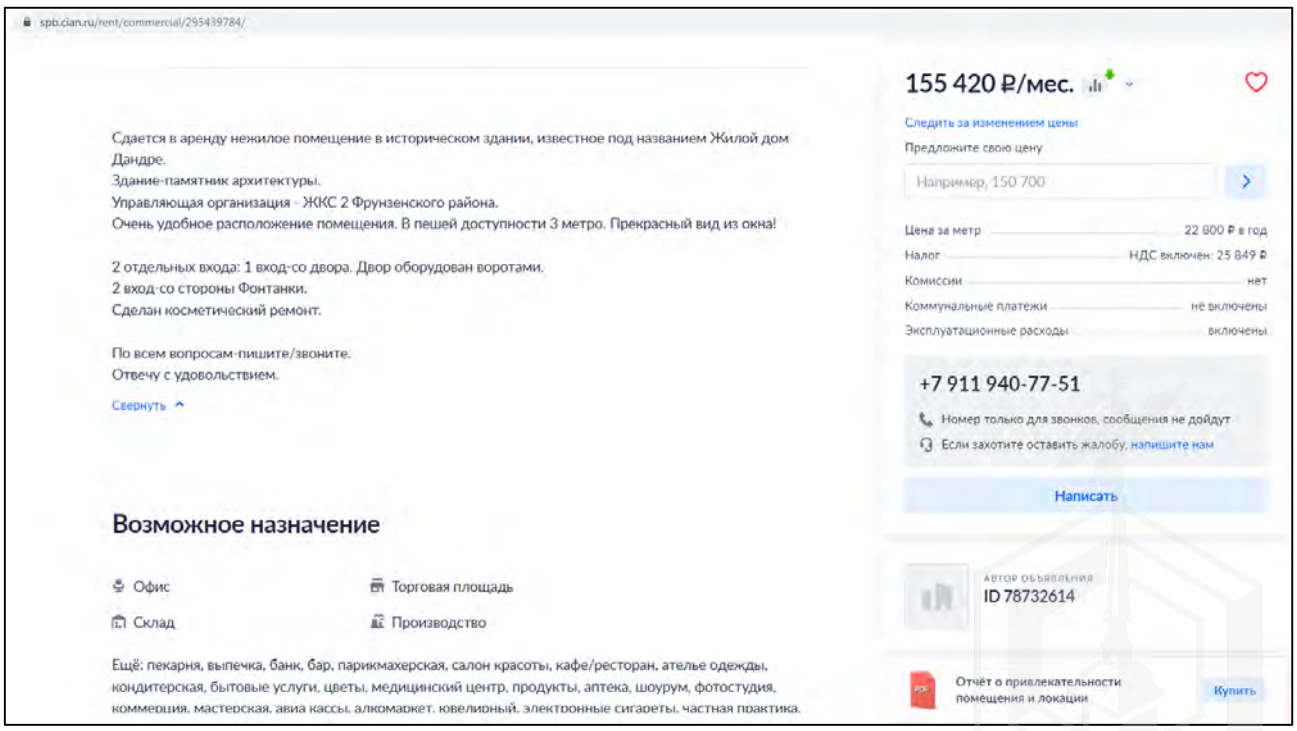
Аналог № 1

Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, 43

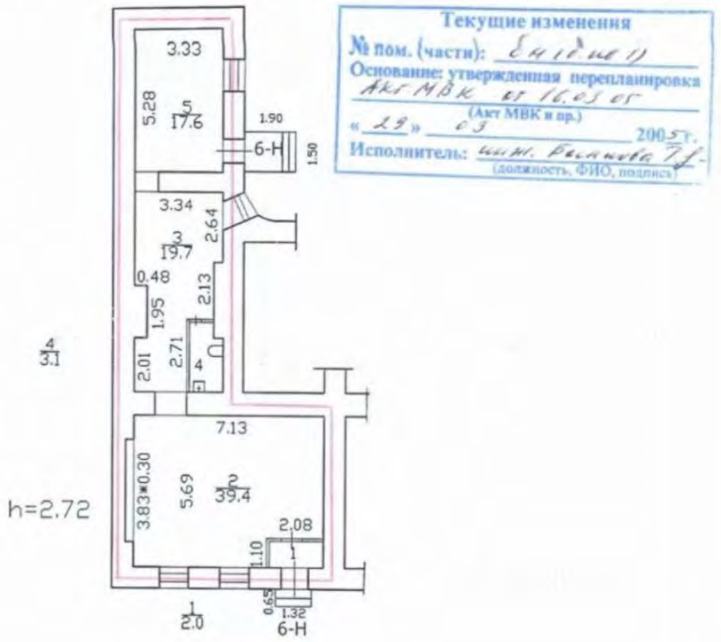
https://spb.cian.ru/rent/commercial/295439784/







Адрес объекта: 191011, г. Санкт-Петербург, наб. р. Фонтанки, д. 43, лит.А
Описательный адрес:
наб. р. Фонтанки, д. 43
Наименование объекта: ---
Номер объекта: 6-Н
Назначение объекта: нежилое
(жилое/нежилое)
Этаж: 1
Общая площадь: 81.80 кв.м

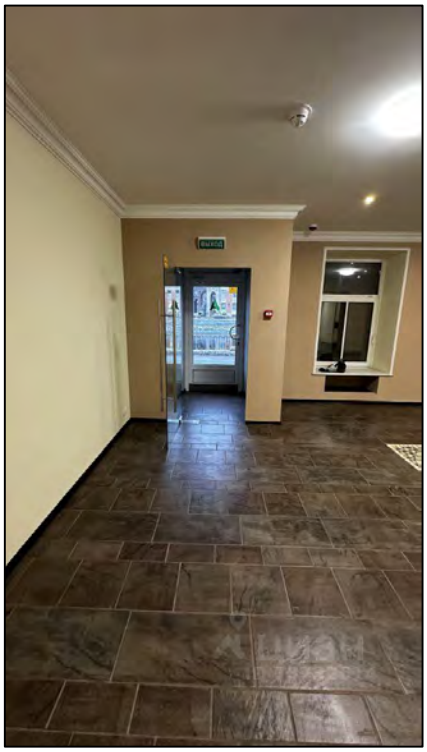
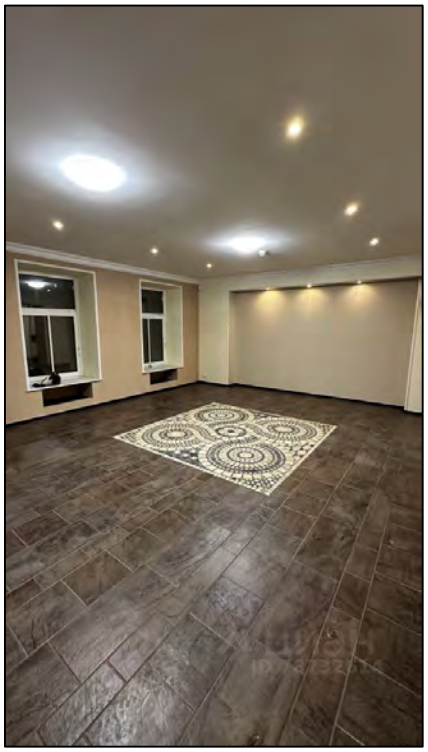
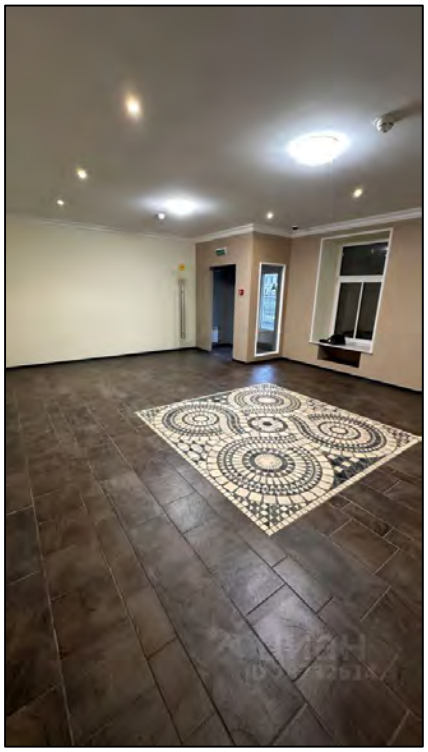
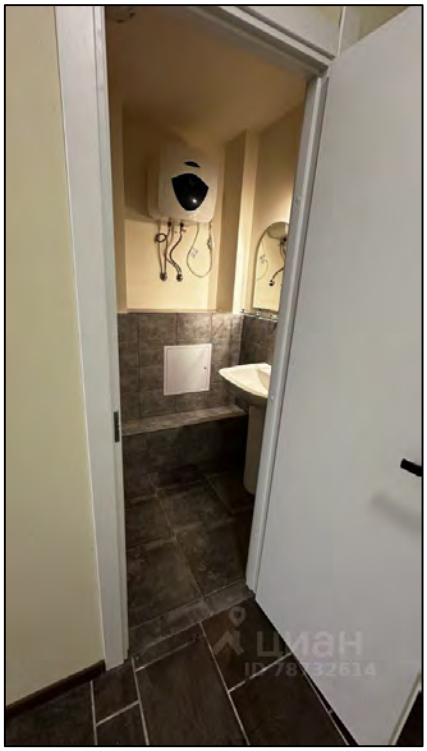
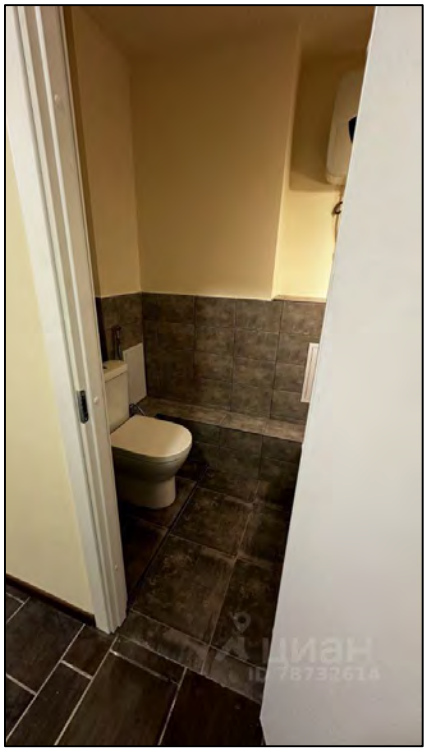
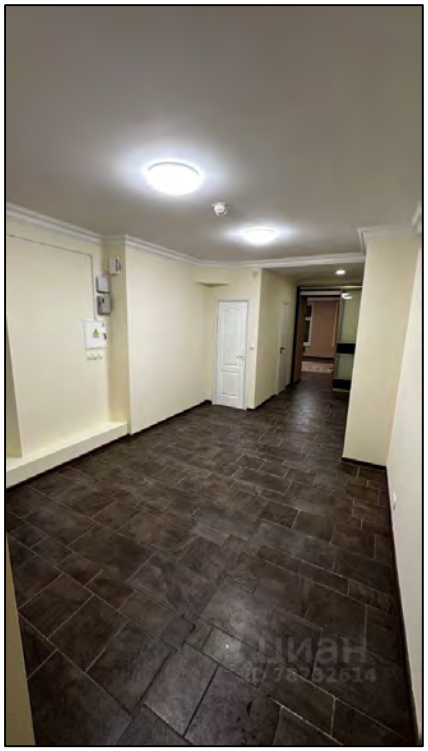


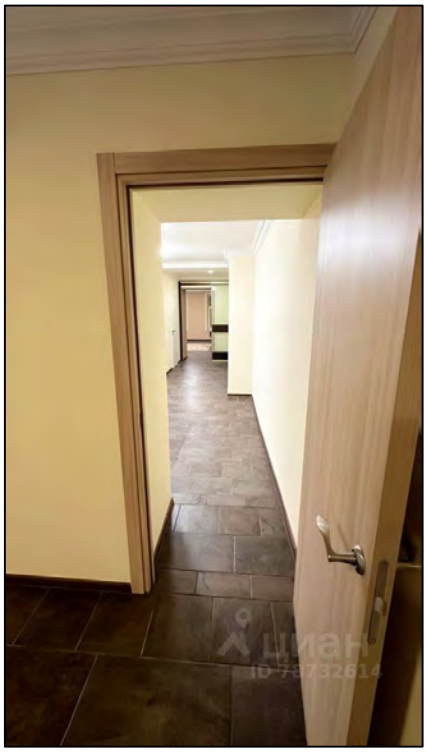
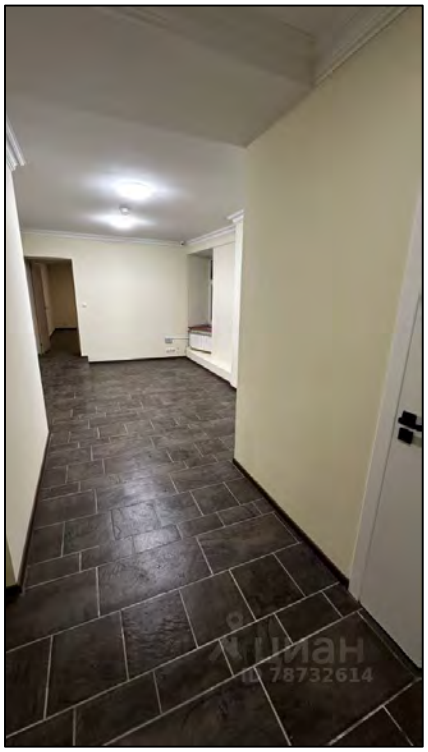
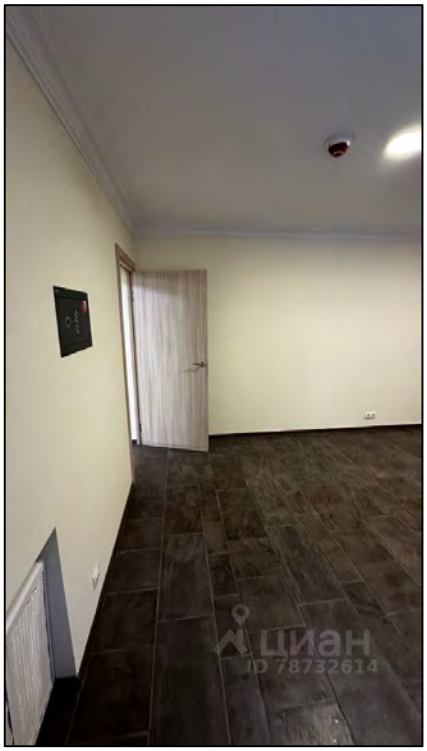
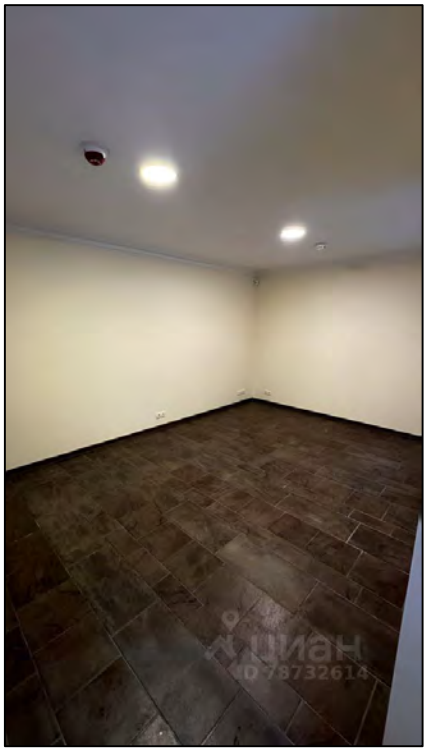
Текущие изменения
№ пом. (части): 6-Н (1-Н)
Основание: утвержденная перепланировка
Акт МВК от 16.05.05
(Акт МВК и пр.)
«29» 03 2005 г.
Исполнитель: инж. Баланова
(должность, ФИО, подпись)



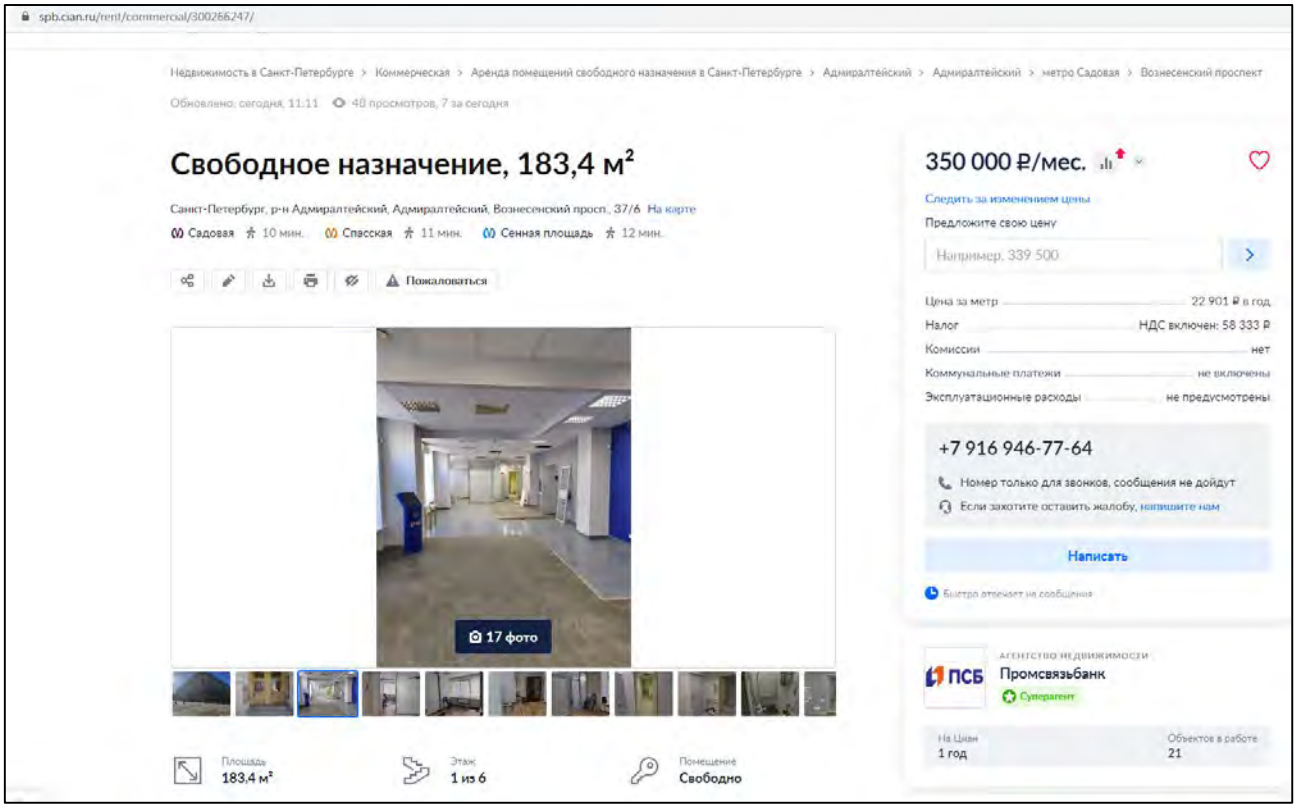


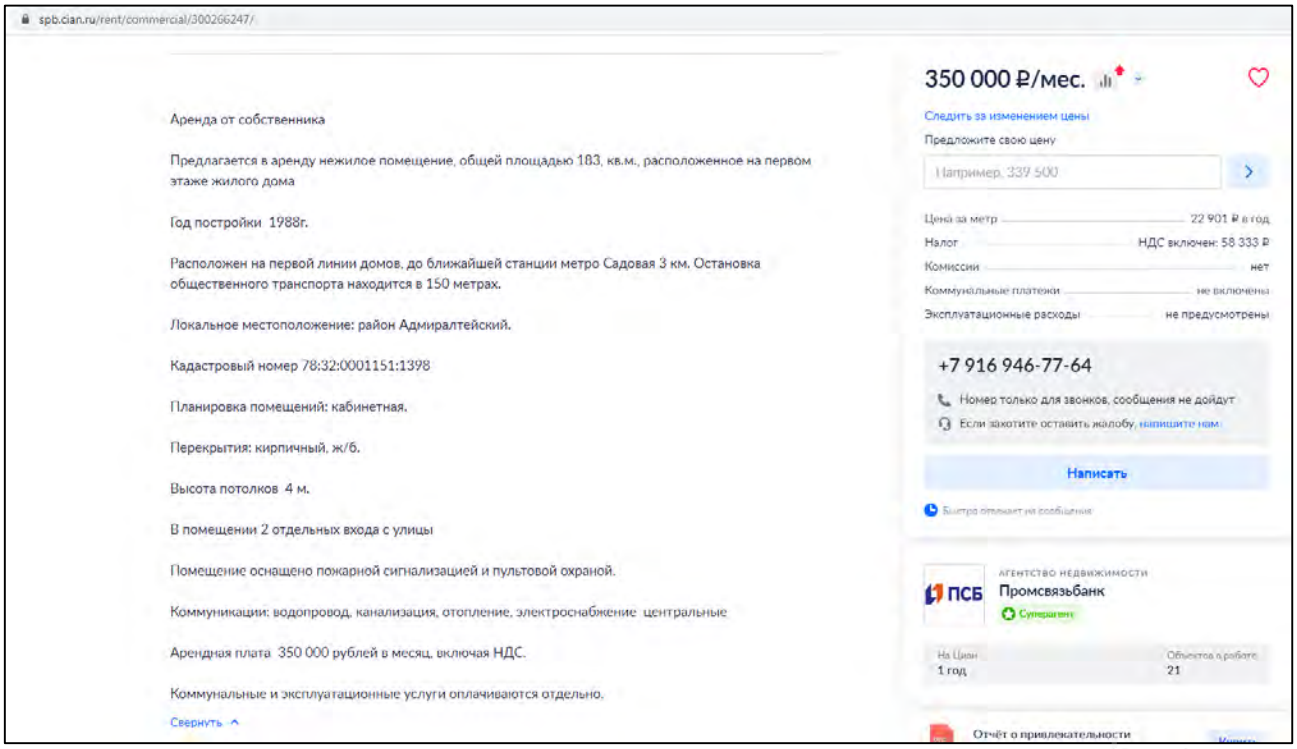


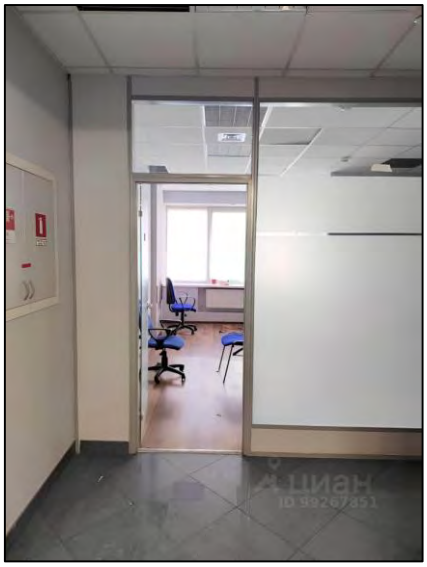
Аналог № 2
Санкт-Петербург, Вознесенский просп., 37/6
https://spb.cian.ru/rent/commercial/300266247/

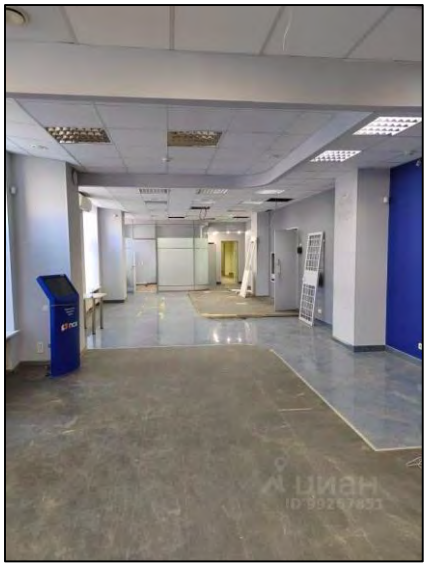


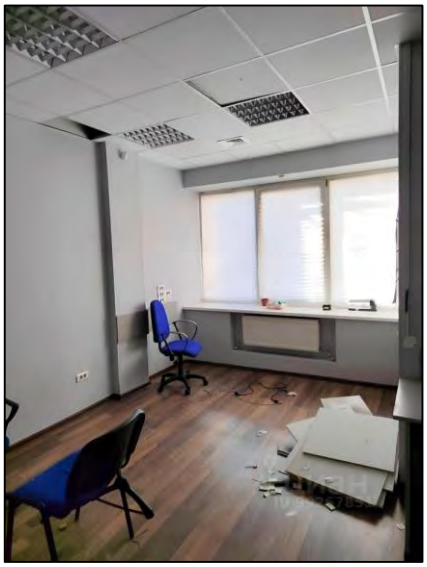


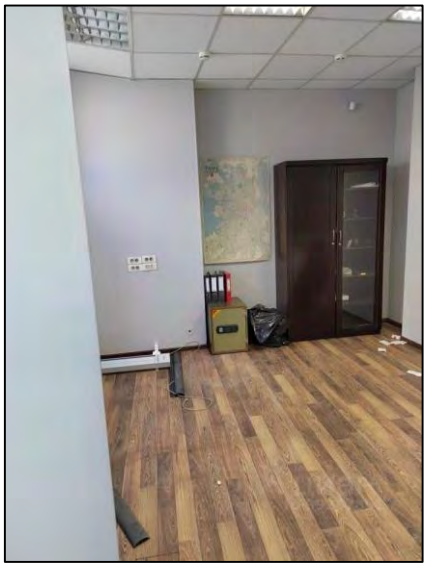




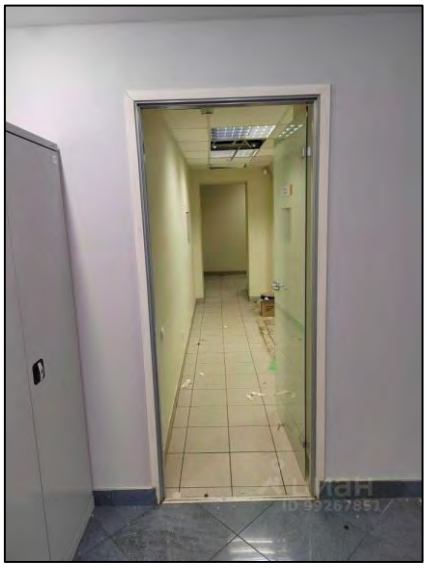


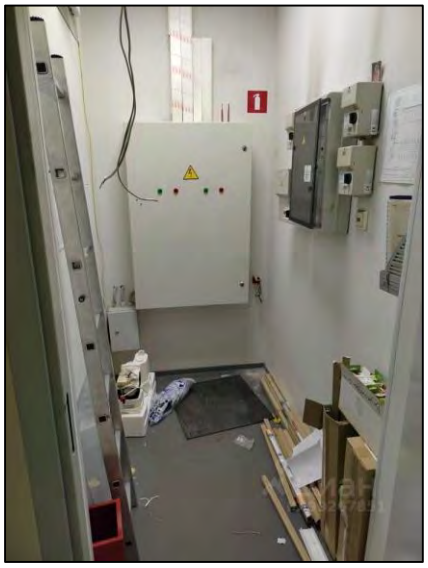








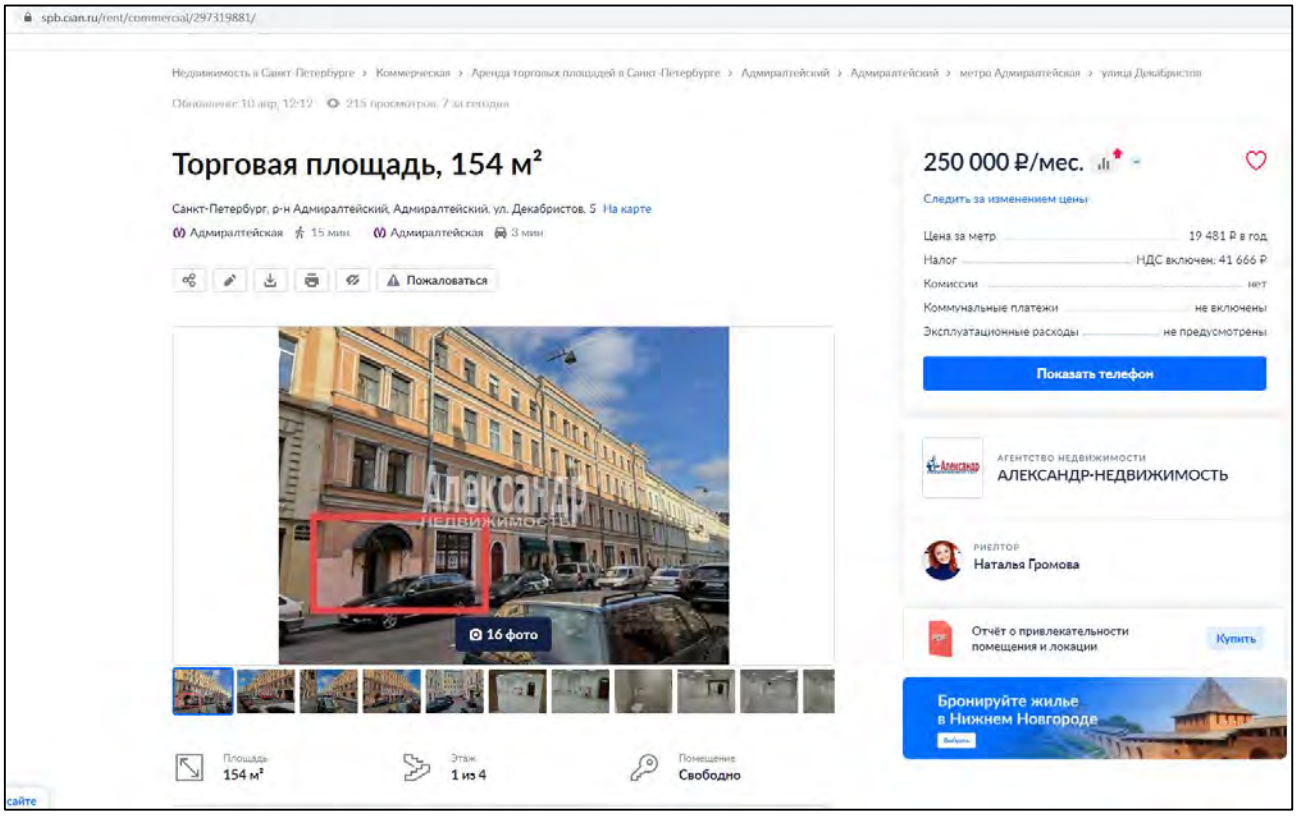




Аналог № 3

Санкт-Петербург, ул. Декабристов, 5

https://spb.cian.ru/rent/commercial/297319881/



spb.cian.ru/rent/commercial/297319681/

1608485 Аренда помещения расположенного в исторической части Санкт-Петербурга в Адмиралтейском районе на ул. Декабристов 5.

На улице находится много заведений общепита, офисы, магазины, учебные заведения. В шаговой доступности четыре станции метро: Садовая (685 м, 11 минут), Спасская (795м, 12 минут), Сенная Площадь (820м, 13 минут), Адмиралтейская (904 м, 14 минут). В 400 метрах находится Мариинский театр, также до многих достопримечательностей Санкт-Петербурга можно дойти пешком.
Помещение очень светлое, выполнен свежий ремонт, свободная планировка практически без несущих конструкций, имеет 5 окон, одно большое витринное на фасада и четыре во двор, 2 входа, один с фасада, второй черный во двор через парадную, двор благоустроенный, есть возможность парковки.
Подходит под различные виды деятельности.
Площадь: 153 кв. м.
кВт: 15 (возможно увеличение)
Входы: 2
Каникулы: обсуждаются.
Арендная ставка: 250000 руб.

Свернуть

250 000 ₽/мес.

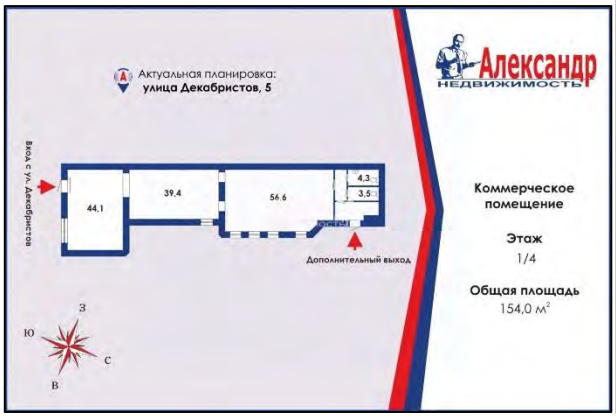
Следить за изменением цены

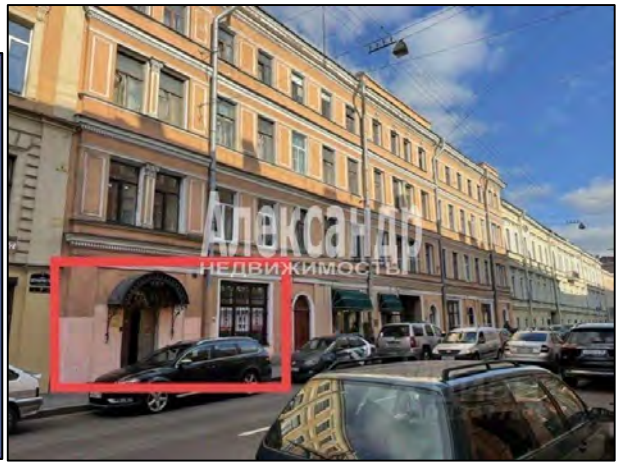
Цена за метр	19 481 ₽ в год
Налог	НДС включен: 41 666 ₽
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

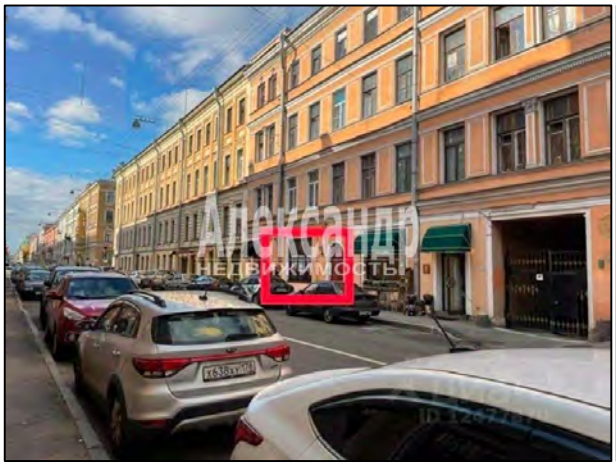
Показать телефон

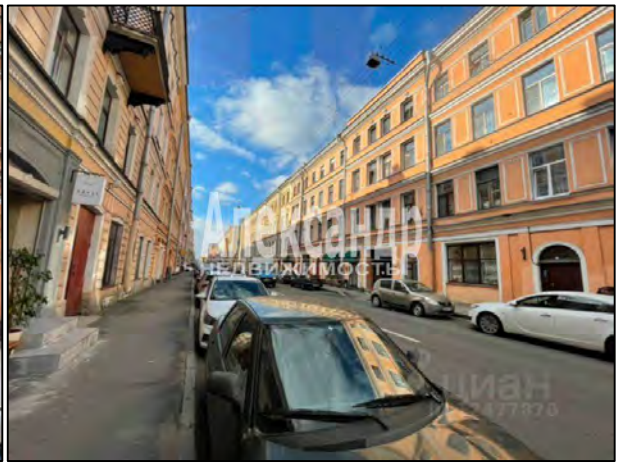
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
АЛЕКСАНДР-НЕДВИЖИМОСТЬ

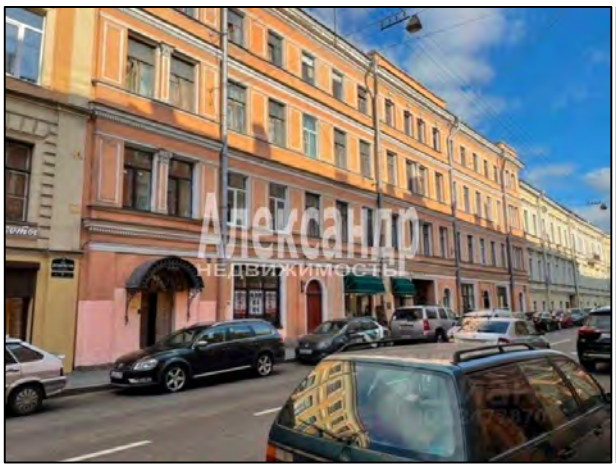
РИЕЛТОР
Наталья Громова











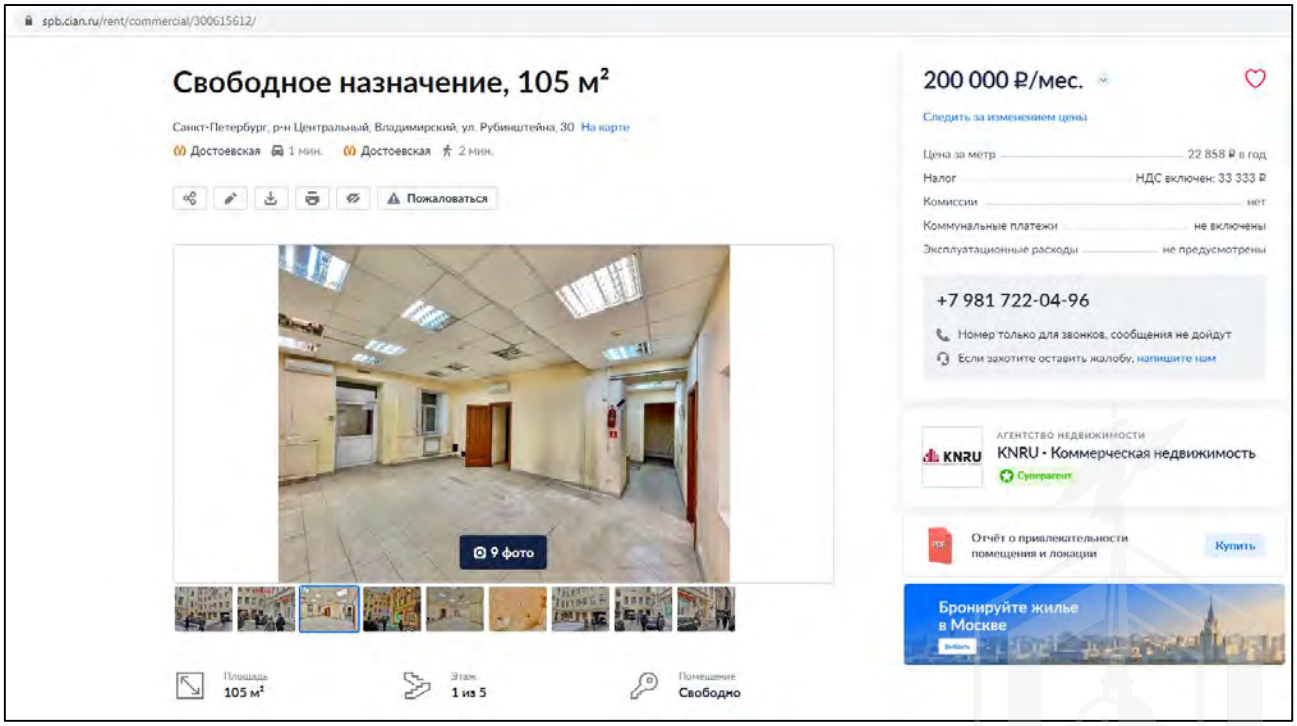




Аналог № 4

Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, 30

https://spb.cian.ru/rent/commercial/300615612/



spb.cian.ru/rent/commercial/300615612/

Помещение находится в проходном дворе на главной барной улице Санкт-Петербурга, в 2-х минутах ходьбы от ст. метро "Достоевская", "Владимирская"
аренда, 1-й этаж, 105м2, евростандарт, все городские коммуникации, 23 кВт, высота потолков: 3.15м, 2 входа с фасада и один со двора (всего 3 входа)
назначение: без профиля - любое коммерческое использование
примечание: сложившаяся торговая и ресторанная зона колоссальнейший пешеходный и автомобильный трафик, высокая покупательская способность, Невский проспект в шаговой доступности! Рядом расположен ТК "Владимирский пассаж".
Арендатор: сейчас помещение свободно, ранее помещение сдавалось за 300 000 руб. в мес.
Аренда: 105м2 * 1905руб./м2 = 200т.р. в мес.
Есть еще очень много других интересных вариантов - звоните/пишите! KNRU отвечает на сообщения максимально быстро!

ID - 550532

200 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр	22 858 ₽ в год
Налог	НДС включен: 33 333 ₽
Комиссии	нет
Коммунальные платежи	не включены
Эксплуатационные расходы	не предусмотрены

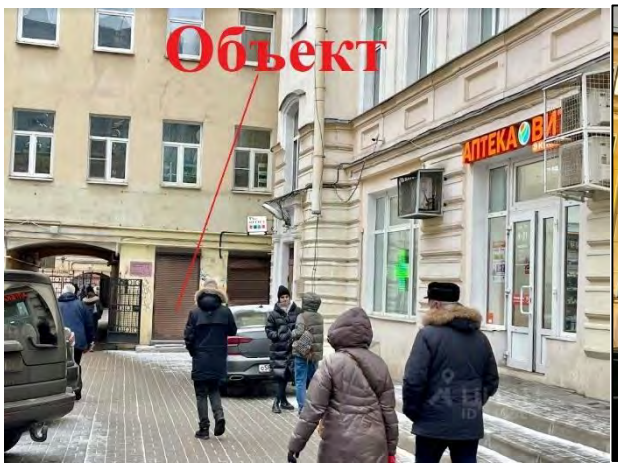
+7 981 722-04-96

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам















16.4. ДОКУМЕНТЫ ПО ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

16.4.1. Выписка из ЕГРН на нежилое помещение

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Санкт-Петербургу
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 20.03.2024, поступившего на рассмотрение 20.03.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

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

20.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80276840	
Кадастровый номер:	78:32:0001622:4007
Номер кадастрового квартала:	78:32:0001622
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:32:1622:0:63:1
Местоположение:	г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 52, литера А, помещение 2-Н
Площадь:	173.2
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Цокольный этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	11992759.8
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:32:0001622:3431
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:	Костюкова Елена Альфредовна, дата завершения кадастровых работ: 21.11.2013

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDCB425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Лист 2

Помещение
вид объекта недвижимости

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

20.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80276840	
Кадастровый номер:	78:32:0001622:4007

Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.
Получатель выписки:	Ваулина Анастасия Андреевна, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDCB425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

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

20.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80276840	
Кадастровый номер:	78:32:0001622:4007

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 78-01-106/2001-58.1 20.06.2001 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 8 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

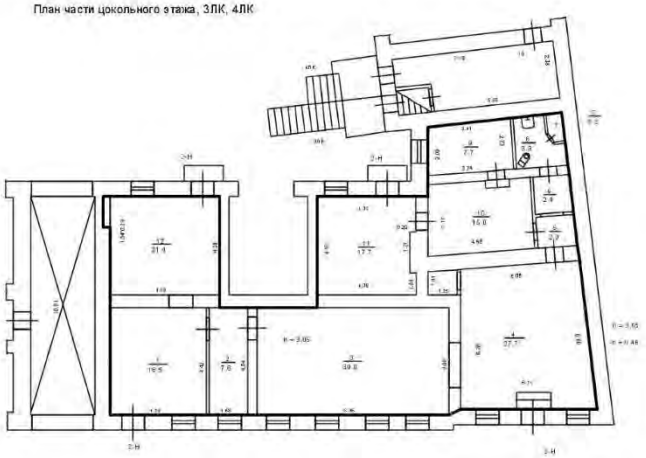
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение
вид объекта недвижимости

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

20.03.2024г. № КУВИ-001/2024-80276840	
Кадастровый номер: 78:32:0001622:4007	Номер этажа (этажей): цокольный

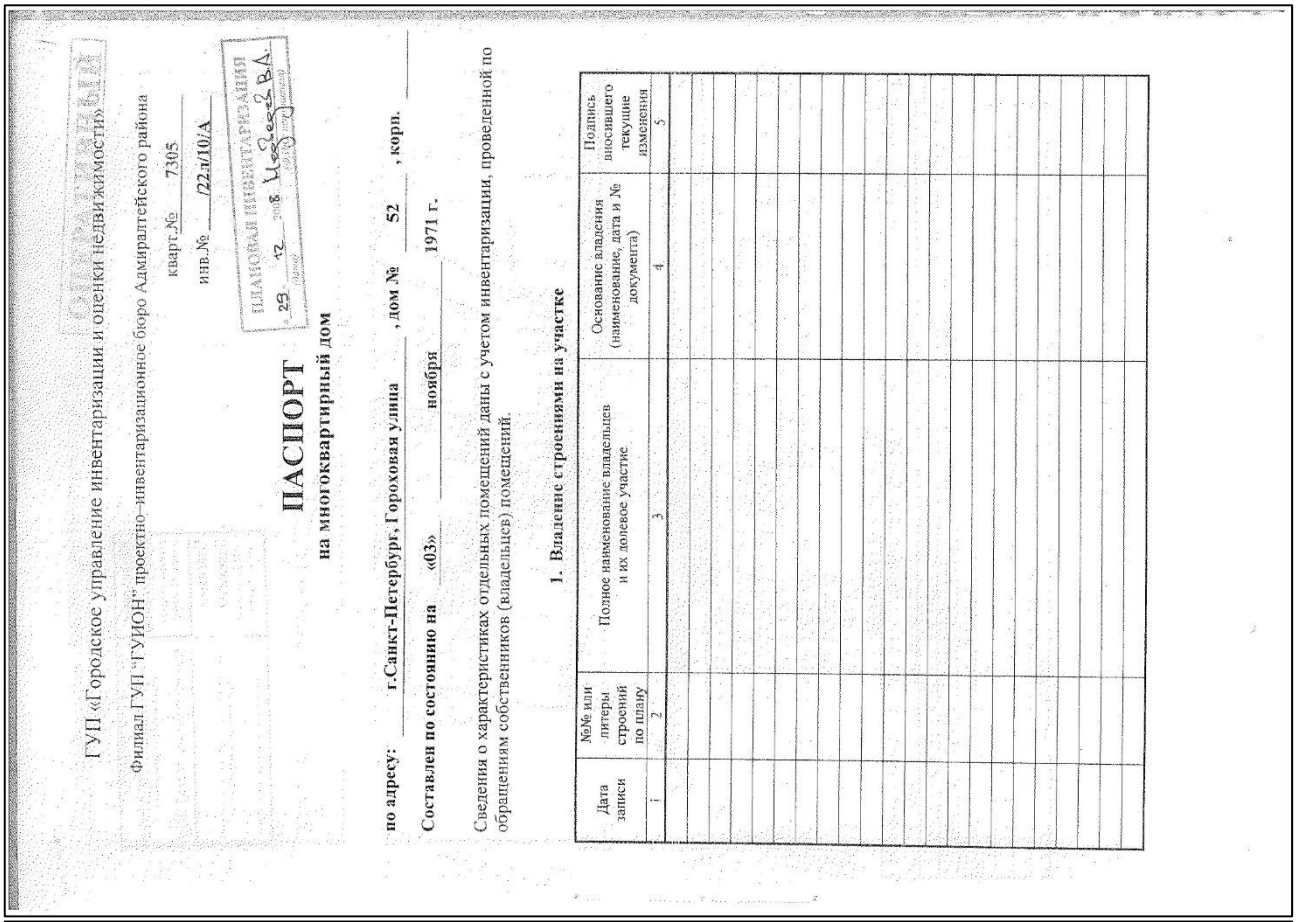
План части цокольного этажа, 3ЛК, 4ЛК



Масштаб 1

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

16.4.2. ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ



ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости»

Филиал ГУП "ГУИОН" проектно–инвентаризационное бюро Адмиралтейского района

кварт.№ 7305

инв.№ 22л/10/А

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ 29.12.2008

ПАСПОРТ
на многоквартирный дом

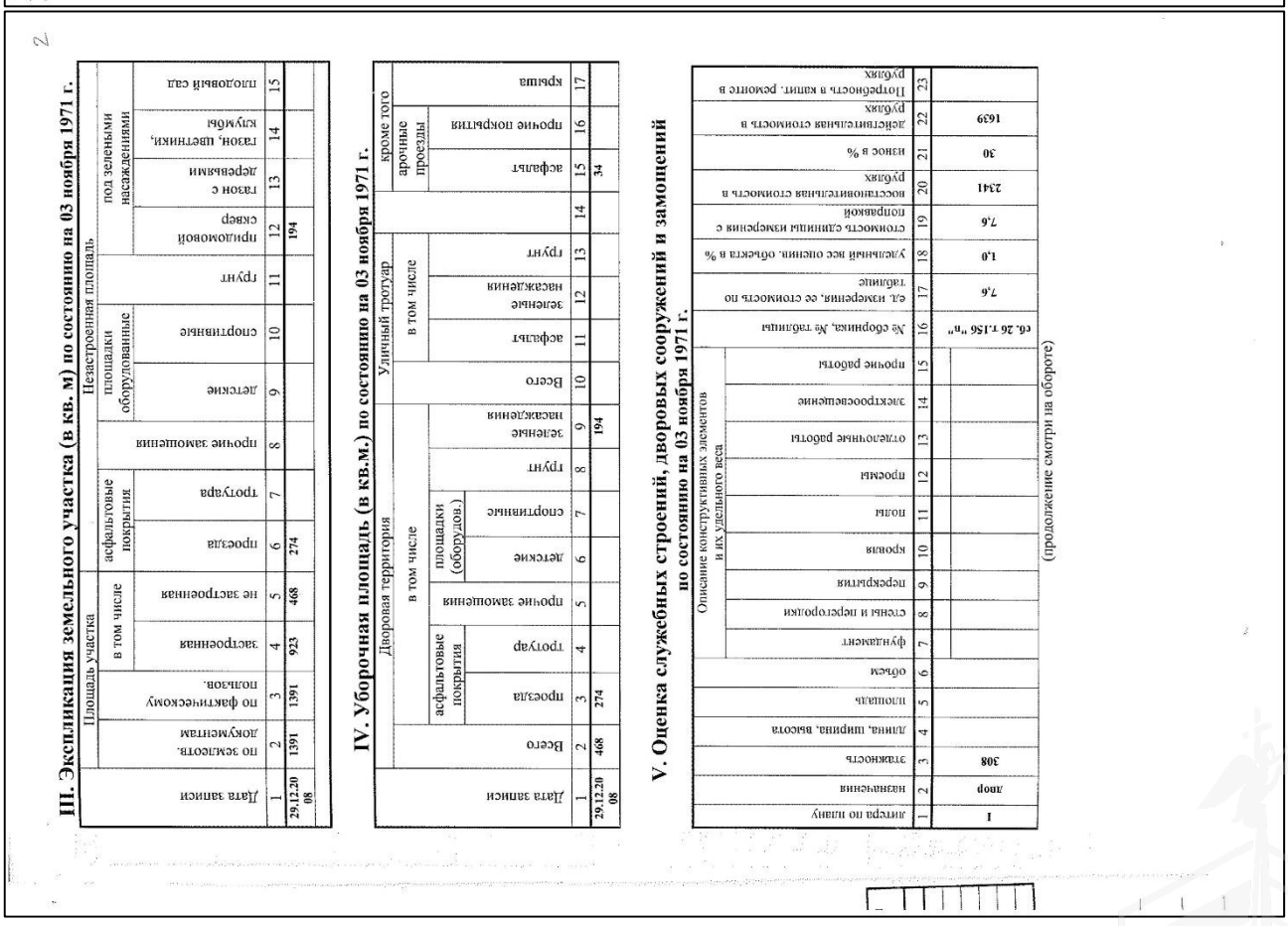
по адресу: г.Санкт-Петербург, Гороховая улица , дом № 52 , корп. —

Составлен по состоянию на «03» ноября 1971 г.

Сведения о характеристиках отдельных помещений даны с учетом инвентаризации, проведенной по обращениям собственников (владельцев) помещений.

1. Владение строениями на участке

Дата записи	№№ или литеры строений по плану	Полное наименование владельцев и их долевое участие	Основание владения (наименование, дата и № документа)	Подпись вносившего текущие изменения
1	2	3	4	5



III. Экспликация земельного участка (в кв. м) по состоянию на 03 ноября 1971 г.

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	застроенная	в том числе	асфальтовые покрытия			под зелеными насаждениями						
					проезда	тротуара	прочие замощения	проезда	тротуара	прочие замощения	газон с деревьями	газон, цветники, клумбы	площадей сад	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
29.12.2008	1391	1391	923	468	274						194			

IV. Уборочная площадь (в кв.м.) по состоянию на 03 ноября 1971 г.

Дата записи	Дворовая территория							Уличный тротуар						кроме того		
	Всего	в том числе						Всего	в том числе					арочные проезды		
		асфальтовые покрытия		прочие замощения	площадки (оборудов.)				асфальт	зеленые насаждения	грунт			асфальт	прочие покрытия	крыша
		проезда	тротуар		детские	спортивные	грунт	зеленые насаждения								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
29.12.2008	468	274						194						34		

V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений по состоянию на 03 ноября 1971 г.

Литера по плану	Назначение	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса																	сб. 26 т.156 "п"	Ед. измерения, ее стоимость по таблице	Удельный вес объекта в %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость в рублях	Износ в %	Действительная стоимость в рублях	Потребность в капит. ремонте в рублях
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы									№ сборника, № таблицы							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23								
I	лит	308																					7,6	1,0	7,6	2341	30	1639		

(продолжение смотри на обороте)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт.№ _____

на жилой дом № 52 литера А инвент.№ /22л/10/А
ул. (пер.) ГОРОХОВАЯ шифр _____
город Санкт-Петербург район Адмиралтейский (фонд)

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

03 ноября 1971 г.

Владелец _____
Серия, тип проекта _____
Год постройки 1798 переоборудовано / надстроено в _____ году
Год последнего капитального ремонта 1967
Число этажей 4 (3-4,в том числе цокольный)
Кроме того, имеется: _____
Число лестниц 4 шт.; их уборочная площадь 215,0 кв.м.
Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 0,0 кв.м.
Средняя внутренняя высота помещений 2,88 м. Объем 11321 куб.м.
Общая площадь дома 2301,5 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 0,0 кв.м.
из нее:
Жилые помещения общая площадь 1831,3 кв.м., кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 0,0 кв.м.
в том числе жилой площади 1156,4 кв.м.
Средняя площадь квартиры 48,2 кв.м.

ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ 29 12 2008 (дата) Медведев В.А. (Ф.И.О. исполнителя)

Кроме того, необорудованная площадь: подвал есть кв.м, чердак есть кв.м

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилых квартир	жилых комнат		Количество жилых квартир	Количество жилых комнат	Жилая площадь	Количество жилых квартир	Количество жилых комнат	Жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	**24**	**65**	**1156,4**						
2	В помещениях коридорной системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневренная жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

6	а. в мансардах									
	б. в подвалах									
	в. в цокольных этажах									
	г. в бараках									

Распределение квартир по числу комнат (без общежитий и коридорной системы)

№№ п.п.	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Однокомнатные						
2	Двухкомнатные	10	390,9				
3	Трехкомнатные	11	579,4				
4	Четырехкомнатные	3	186,1				
5	Пятикомнатные						
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат						

Всего: 24 1156,4

(продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23

VI. Общая стоимость строений и сооружений на участке (в руб.)

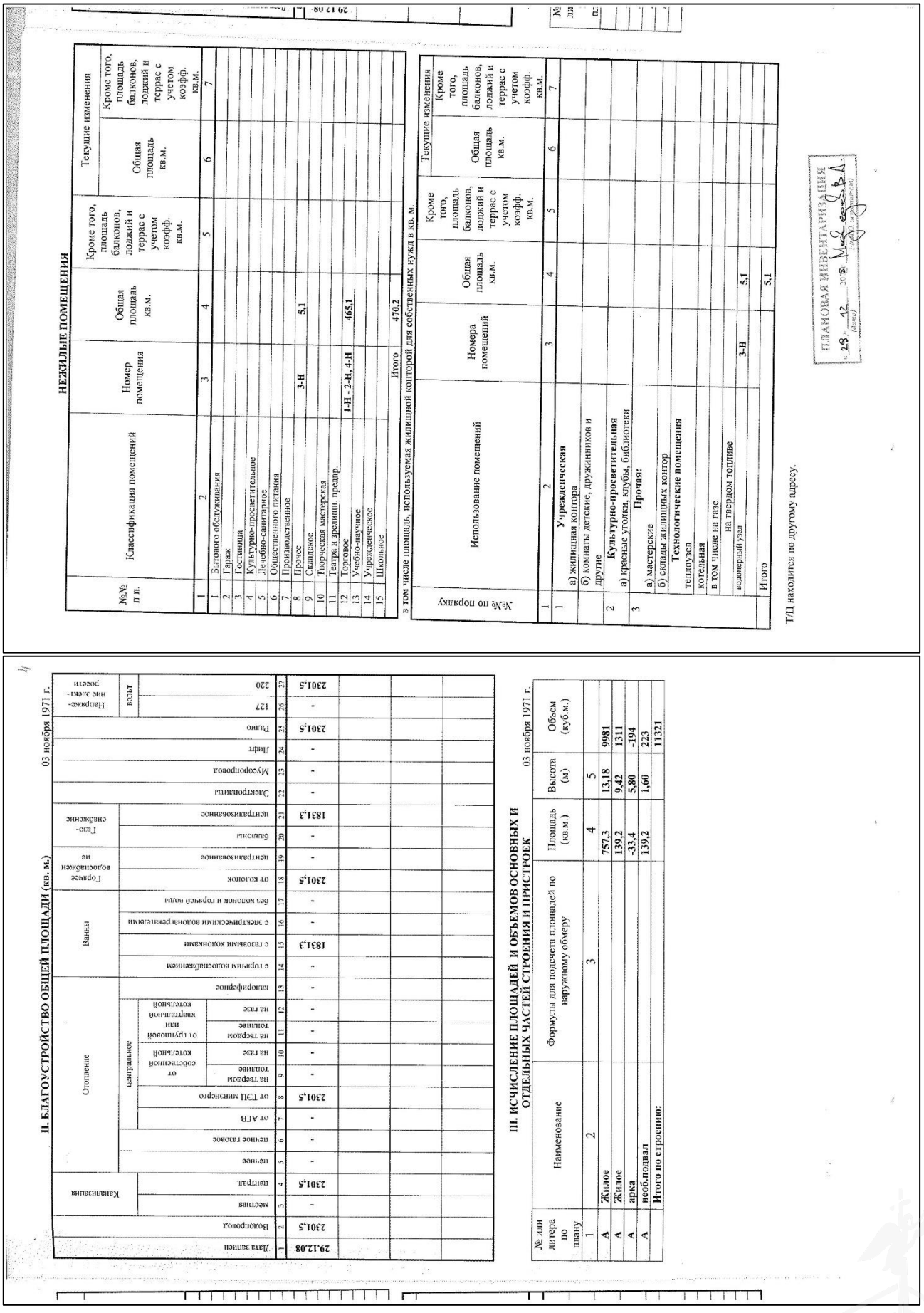
Дата записи	В ценах какого года	Основные строения*		Служебные строения и сооружения**		Всего	
		восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
29.12.2008	1969	252974	209968			252974	209968
	2008	16880005	14010031			16880005	14010031
*По данным инвентаризации			на 29.12.2008 г.				
** По данным инвентаризации			на 03.11.1971 г.				

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	« 29 » декабря 2008 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор.....	Медведев В.А.		
Проверил бригадир.....	Витол М.В.		

Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, литера А, помещение 2-Н

Общество с ограниченной ответственностью «КЛИРИНГ»



НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

№№ п.п.	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения: Общая площадь кв.м.	Текущие изменения: Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Бытового обслуживания					
2	Гараж					
3	Гостиница					
4	Культурно-просветительное					
5	Лечебно-санитарное					
6	Общественного питания					
7	Производственное	3-Н	5,1			
8	Прочее					
9	Складское					
10	Творческая мастерская					
11	Театра и зрелищ. предпр.					
12	Торговое	1-Н - 2-Н, 4-Н	465,1			
13	Учебно-научное					
14	Учреждческое					
15	Школьное					
	Итого		470,2			

в том числе площадь, используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.

№№ по порядку	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.	Текущие изменения: Общая площадь кв.м.	Текущие изменения: Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	**Учрежденческая**					
	а) жилищная контора					
	б) комнаты детские, дружинников и другие					
2	**Культурно-просветительная**					
	а) красные уголки, клубы, библиотеки					
3	**Прочая:**					
	а) мастерские					
	б) склады жилищных контор					
	Технологические помещения					
	теплоузел					
	котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	водомерный узел	3-Н	5,1			
	Итого		5,1			

Т/П находится по другому адресу.

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
«29» 12 2008

29.12.08

II. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ (кв. м.) 03 ноября 1971 г.

	Дата записи	Водопровод	Канализация: местная	Канализация: центр.	Отопление: печное	Отопление: печное газовое	Отопление: центральное: от АГВ	Отопление: центральное: от ТЭЦ квартирное	Отопление: центральное: от собственной котельной: на твердом топливе	Отопление: центральное: от собственной котельной: на газе	Отопление: центральное: от групповой или квартирной котельной: на твердом топливе	Отопление: центральное: от групповой или квартирной котельной: на газе	Ванны: душевые	Ванны: с горячим водоснабжением	Ванны: с газовым нагревателем	Ванны: с электрическим водонагревателем	Ванны: без колонок и горячей воды	Горячее водоснабжение: от колонок	Горячее водоснабжение: центральное	Газоснабжение: баллоны	Газоснабжение: центральное	Электроплиты	Мусоропровод	Лифт	Радио	Телефонизация: 127	Телефонизация: 220
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
	29.12.08														1831,3			2301,5			1831,3						
		2301,5																							2301,5	-	2301,5
			-	2301,5	-	-	-	2301,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-			

III. ИСЧИСЛЕНИЕ ПЛОЩАДЕЙ И ОБЪЕМОВ ОСНОВНЫХ И ОТДЕЛЬНЫХ ЧАСТЕЙ СТРОЕНИЯ И ПРИСТРОЕК 03 ноября 1971 г.

№ или литера по плану	Наименование	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	
А	Жилое		757,3	13,18	9981
А	Жилое		139,2	9,42	1311
А	арка		-33,4	5,80	-194
А	необ.подвал		139,2	1,60	223
	Итого по строению:				11321

IV. Описание конструктивных элементов и определение износа многоквартирного дома

Подлитера А Группа капитальности I сборник № 28

Вид внутренней отделки мокрая штукатурка, масляная окраска таблица № 23 б

№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	Отдельные глубокие трещины шириной до 1 см и сырые места в подвале в под окнами,выпучивание отдельных участков стен подвала	6		6	25	1,5
2	а. Наружные внутренние капитальные стены	кирпичные толщ. в 3 кирпича	Выпучивание и отпадание штукатурки местами на плоскости стен,у карнизов и перемычек или вывертывания швов на глубину до 2 см на площади до 30%,выкрашивание отдельных кирпичей,трещины в кладке карниза и перемычек,следы сырости на поверхности	25		25	30	7,5
	б. Перегородки							
3	Перекрытия: чердачное	деревянные оштукатуренные; по металлическим балкам	Незначительные смещения плит (до 1,5 см) относительно друг друга по высоте; местами неровности потолка; отслоение выравнивающего слоя	12		12	15	1,8
	Перекрытия: междуэтажное	сборные железобетонные плиты						
	Перекрытия: надподвальное	сборные железобетонные плиты						
4	Крыша	из оцинкованного железа по деревянной обрешетке	Ослабление креплений болтов хомутов, скоб; дефекты слуховых окон	2		2	10	0,2
5	Полы	паркетные		8		8	10	0,8
6	Проемы: Оконные	двойные створные		14		14	10	1,4
	Проемы: Дверные	филенчатые, окрашены	Волосные трещины в местах сопряжения коробок со стенами; стертость или щели в приборах, заедание местами отвала					
7	Отдел. работы: Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.	штукатурка цементным раствором, окраска ПХВ	Волосные трещины и сколы местами	17	1,8	18,8	10	1,88
	Отдел. работы: Внутр. отделка а. б.	мокрая штукатурка, масляная окраска						
8	Сантехнические и электротехнические устройства: Центр. отопление	от ТЭЦ	Ослабление сальниковых набивок и уплотнительных прокладок арматуры; местами повреждения теплоизоляции трубопровода	13		10,2	10	1,02
	Печное отопление							
	Водопровод	от городской центральной сети						
	Электроосвещен.	скрытая проводка						
	Радио	скрытая проводка						
	Телефон	скрытая проводка						
	Телевидение	от коллективных антенн						
	Ванны: с газ. колонк.	чугунные						
	Ванны: с дров. колонк.				2			
	Ванны: с горяч. вод.				-3,6			
	Горячее водосн.	от газовых колонок						
	Электроплиты							
	Вентиляция	естественная			-1,2			
	Газоснабжение	центральное						
	Мусоропровод							
	Лифты							
	Канализация	сброс в городскую сеть						
9	Разные работы	лестницы сборные железобетонные	Редкие волосные трещины на ступенях, отдельные повреждения поручня	3		3	20	0,6
			Итого	100,0		99,0		16,70

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}}$ = *17 %*

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ
«29» 12 2008 Медведев В.А.

V. Описание конструктивных элементов, определение износа основных пристроек

Подлитера _____ Группа капитальности _____ сборник № _____

Вид внутренней отделки _____ таблица № _____

Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.	№№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ, %	Произведен. проц. износа на уд. вес констр. элем.
9	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1,5	1	Фундамент							
7,5	2	а. Наружные внутренние капитальные стены							
		б. Перегородки							
1,8	3	Перекрытия: чердачные							
		Перекрытия: междуэтажные							
		Перекрытия: подвальные							
	4	Крыша							
0,2	5	Полы							
0,8	6	Проемы: Оконные							
1,4		Проемы: Дверные							
1,88	7	Отдел. работы: Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.							
		Отдел. работы: Внутр. отделка а. б.							
1,02	8	Сантехнические и электротехнические устройства: Центр. отопление							
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещен.							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванны: с газ. колонк.							
		Ванны: с дров. колонк.							
		Ванны: с горяч. вод.							
		Горячее водосн.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
		Лифты							
		Канализация							
0,6	9	Разные работы							
16,70				Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{гр.7}}$ = *0 %*

Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, литера А, помещение 2-Н

16.4.3. ВЕДОМОСТЬ ПОМЕЩЕНИЙ

Филиал ГУП “ГУИОН” ПИБ Адмиралтейского и Фрунзенского районов
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: г.Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 52, литера А

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
цокольный	1-Н	1	тамбур	0.5		2.97	
		2	коридор	10.1		2.97	
		3	гардеробная	1.5		2.97	
		4	зал	18.7		2.97	
		5	зал	49.2		2.90	
		6	зал	64.8		2.90	
		7	коридор	1.6		2.76	
		8	туалет	1.4		2.76	
		9	зал	16.8		2.76	
		10	холодильная камера	2.1		2.76	
		11	кухня	30.1		2.90	
		12	моечная	6.5		2.90	
		13	коридор	2.9		2.90	
		14	коридор	4.3		2.90	
		15	коридор	15.4		2.97	
		16	коридор	2.3		2.83	
		17	коридор	2.9		2.65	
		18	коридор	8.4		2.65	
		19	кладовая	6.5		2.65	
		20	цех	10.8		2.83	
		21	цех	14.8		2.97	
		22	туалет	1.2		2.97	
		23	туалет	1.6		2.97	
			Итого по помещению 1-Н:	274.4			
цокольный	2-Н	1	зал торговый	18.5		3.05/-0.46	
		2	комната	7.6		3.05/-0.46	
		3	зал торговый	39.0		3.05/-0.46	
		4	зал торговый	38.5		3.05/-0.46	
		5	тамбур	2.0		3.05/-0.46	
		6	коридор	2.4		3.05/-0.46	
		7	шкаф	0.3		3.05/-0.46	
		8	совмещенный санузел	3.9		3.05/-0.46	
		9	кладовая	7.7		3.05/-0.46	
		10	склад	15.0		3.05/-0.46	
		11	тамбур	2.5		3.05/-0.46	
		12	коридор	5.5		3.05/-0.46	
		13	комната	10.0		3.05/-0.46	
		14	зал торговый	21.4		3.05/-	

VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Литера по плану	Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса: Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы: Оконные	Дверные	Отделочные работы	Внутренние санитарно и электротехн. устройства	Прочие работы	№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в %	Износ в %		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литера по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	Стоимость по таблице	Поправки к стоимости в коэффициентах: Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь квартиры	На этажность	Отклонение от группы капитальности	На мансарду	На необоруд. подвал	Удельный вес строения после поправок	Стоимость един. после прим. попр. коэф.	Объем или площадь	Восстановит. Стоимость в руб.	% износа	Действительн. Стоимость в руб.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
А	Основное строение;	28	23 б	23,60	0,99	1,01	0,95					0,95	22,42	11098	248817	17	206518
А	необ.подвал;	28	23 б	23,60	0,99						0,80	0,79	18,64	223	4157	17	3450
														Итого по дому:	252974		209968
														Всего в ценах 2008 г.	16880005		14010031

Текущие изменения внесены

Работу выполнил……	« 29 » декабря 2008 г.	« » 20 г.	« » 20 г.
Инвентаризатор……	Медведев В.А.		
Проверил бригадир……	Витол М.В.		

Паспорт выдан « 29 » 12 20 08 г.

ПЛАНОВАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ « 29 » 12 2008 Медведев В.А. (Дата) (Ф.И.О. инвентаризатора)

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Адмиралтейского района

(Витова В.В.)

М.П.

Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:
1. Поэтажные планы _____ листов.
2. Ведомость помещений и их площадей _____ листов

								0.46	
Итого по помещению 2-Н:				174.3					
цокольный	**3-Н**	1	водомерный узел	5.1				3.05	
Итого по помещению 3-Н:				5.1					
цокольный	**4-Н**	1	зал торговый	59.9				2.82/-0.38	
		2	склад	29.7				2.82/-0.38	
		3	совмещенный санузел	1.3				2.82/-0.38	
Итого по помещению 4-Н:				90.9					
цокольный	**5-Н**	1	раздевалка	4.6				2.76	
		2	туалет	1.5				2.76	
Итого по помещению 5-Н:				6.1					
Итого по нежилым помещениям :				550.8					

Жилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м	в т.числе площадь, кв.м.		Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
					Жилая, кв.м	Вспом. кв.м			
2	**1**	1	коридор	8.1		8.1		3.00	
		2	коридор	3.7		3.7		3.00	
		3	комната	23.8	23.8			3.00	
		4	комната	11.9	11.9			3.00	
		5	комната	21.6	21.6			3.00	
		6	кладовая	1.6		1.6		3.00	
		7	туалет	1.6		1.6		3.00	
		8	ванная	3.2		3.2		3.00	
		9	кухня	14.8		14.8		3.00	
Итого по квартире 1:				90.3	57.3	33.0			
2	**2**	1	коридор	7.8		7.8		3.00	
		2	комната	9.0	9.0			3.00	
		3	шкаф	0.9		0.9		3.00	
		4	кухня	6.8		6.8		3.00	
		5	туалет	1.3		1.3		3.00	
		6	ванная	2.9		2.9		3.00	
		7	комната	17.7	17.7			3.00	
		8	комната	10.3	10.3			3.00	
		9	комната	15.1	15.1			3.00	
		10	коридор	6.0		6.0		3.00	
Итого по квартире 2:				77.8	52.1	25.7			
3	**3**	1	коридор	5.7		5.7		2.85	
		2	коридор	4.2		4.2		2.85	
		3	комната	23.5	23.5			2.85	
		4	комната	14.5	14.5			2.85	
		5	комната	23.7	23.7			2.85	
		6	шкаф	1.7		1.7		2.85	
		7	туалет	1.7		1.7		2.85	
		8	ванная	3.5		3.5		2.85	
		9	кухня	14.3		14.3		2.85	
		10	шкаф	2.2		2.2		2.85	
Итого по квартире 3:				95.0	61.7	33.3			
3	**4**	1	коридор	10.8		10.8		2.85	
		2	комната	9.2	9.2			2.85	
		3	шкаф	0.9		0.9		2.85	
		4	кухня	7.1		7.1		2.85	
		5	туалет	1.3		1.3		2.85	
		6	ванная	3.0		3.0		2.85	
		7	комната	14.1	14.1			2.85	

		8	комната	16.2	16.2			2.85	
		9	шкаф	1.2		1.2		2.85	
Итого по квартире 4:				63.8	39.5	24.3			
4	**5**	1	коридор	7.0		7.0		2.65	
		2	коридор	4.1		4.1		2.65	
		3	комната	25.6	25.6			2.65	
		4	комната	14.3	14.3			2.65	
		5	комната	25.0	25.0			2.65	
		6	шкаф	1.5		1.5		2.65	
		7	совмещенный санузел	5.6		5.6		2.65	
		8	кухня	14.8		14.8		2.65	
Итого по квартире 5:				97.9	64.9	33.0			
4	**6**	1	коридор	11.2		11.2		2.65	
		2	комната	9.6	9.6			2.65	
		3	шкаф	0.8		0.8		2.65	
		4	кухня	7.6		7.6		2.65	
		5	туалет	1.3		1.3		2.65	
		6	ванная	3.1		3.1		2.65	
		7	комната	13.3	13.3			2.65	
		8	комната	16.3	16.3			2.65	
		9	шкаф	1.1		1.1		2.65	
Итого по квартире 6:				64.3	39.2	25.1			
2	**7**	1	коридор	7.2		7.2		3.00	
		2	комната	17.7	17.7			3.00	
		3	комната	18.1	18.1			3.00	
		4	кухня	9.4		9.4		3.00	
		5	ванная	2.8		2.8		3.00	
		6	туалет	1.2		1.2		3.00	
		7	кладовая	0.8		0.8		3.00	
Итого по квартире 7:				57.2	35.8	21.4			
2	**8**	1	коридор	4.6		4.6		3.00	
		2	ванная	4.3		4.3		3.00	
		3	туалет	1.3		1.3		3.00	
		4	кухня	10.0		10.0		3.00	
		5	комната	18.1	18.1			3.00	
		6	шкаф	0.6		0.6		3.00	
		7	комната	24.4	24.4			3.00	
		8	коридор	2.6		2.6		3.00	
Итого по квартире 8:				65.9	42.5	23.4			
3	**9**	1	коридор	7.4		7.4		2.85	
		2	комната	19.3	19.3			2.85	
		3	комната	15.4	15.4			2.85	
		4	коридор	2.7		2.7		2.85	
		5	коридор	1.4		1.4		2.85	
		6	комната	18.8	18.8			2.85	
		7	кухня	10.0		10.0		2.85	
		8	ванная	2.7		2.7		2.85	
		9	туалет	1.2		1.2		2.85	
		10	шкаф	1.0		1.0		2.85	
Итого по квартире 9:				79.9	53.5	26.4			
3	**10**	1	коридор	8.1		8.1		2.85	
		2	ванная	4.2		4.2		2.85	
		3	туалет	1.2		1.2		2.85	
		4	кухня	6.4		6.4		2.85	
		5	комната	14.0	14.0			2.85	
		6	комната	19.6	19.6			2.85	
		7	комната	26.3	26.3			2.85	
		8	коридор	3.2		3.2		2.85	
		9	шкаф	0.7		0.7		2.85	
Итого по квартире 10:				83.7	59.9	23.8			
4	**11**	1	коридор	7.5		7.5		2.65	
		2	коридор	2.5		2.5		2.65	
		3	комната	19.4	19.4			2.65	
		4	комната	16.2	16.2			2.65	
		5	кладовая	1.4		1.4		2.65	
		6	комната	19.4	19.4			2.65	
		7	кухня	11.5		11.5		2.65	
		8	ванная	2.6		2.6		2.65	
		9	туалет	1.2		1.2		2.65	

		10	кладовая	1.0		1.0		2.65	
			Итого по квартире 11:	82.7	55.0	27.7			
4	**12**	1	коридор	6.0		6.0		2.65	
		2	гардеробная	1.6		1.6		2.65	
		3	совмещенный санузел	3.1		3.1		2.65	
		4	кухня	27.4		27.4		2.65	
		5	комната	24.6	24.6			2.65	
		6	комната	26.7	26.7			2.65	
			Итого по квартире 12:	89.4	51.3	38.1			
2	**13**	1	коридор	5.6		5.6		3.00	
		2	комната	16.2	16.2			3.00	
		3	комната	11.3	11.3			3.00	
		4	ванная	2.7		2.7		3.00	
		5	туалет	1.6		1.6		3.00	
		6	кухня	9.9		9.9		3.00	
		7	шкаф	0.7		0.7		3.00	
			Итого по квартире 13:	48.0	27.5	20.5			
2	**14**	1	коридор	11.6		11.6		3.00	
		2	кухня	11.6		11.6		3.00	
		3	туалет	1.5		1.5		3.00	
		4	ванная	3.3		3.3		3.00	
		5	кладовая	1.2		1.2		3.00	
		6	комната	19.9	19.9			3.00	
		7	комната	18.6	18.6			3.00	
			Итого по квартире 14:	67.7	38.5	29.2			
3	**15**	1	коридор	4.9		4.9		2.85	
		2	комната	14.7	14.7			2.85	
		3	комната	8.4	8.4			2.85	
		4	коридор	4.7		4.7		2.85	
		5	комната	15.9	15.9			2.85	
		6	ванная	2.7		2.7		2.85	
		7	туалет	1.5		1.5		2.85	
		8	кухня	10.2		10.2		2.85	
		9	шкаф	1.3		1.3		2.85	
			Итого по квартире 15:	64.3	39.0	25.3			
3	**16**	1	коридор	10.5		10.5		2.85	
		2	кухня	11.9		11.9		2.85	
		3	туалет	1.0		1.0		2.85	
		4	ванная	3.0		3.0		2.85	
		5	кладовая	1.2		1.2		2.85	
		6	комната	20.0	20.0			2.85	
		7	комната	20.3	20.3			2.85	
			Итого по квартире 16:	67.9	40.3	27.6			
4	**17**	1	коридор	5.4		5.4		2.65	
		2	коридор	4.4		4.4		2.65	
		3	комната	16.4	16.4			2.65	
		4	комната	9.4	9.4			2.65	
		5	комната	17.9	17.9			2.65	
		6	ванная	2.8		2.8		2.65	
		7	туалет	1.6		1.6		2.65	
		8	кухня	9.9		9.9		2.65	
		9	шкаф	1.2		1.2		2.65	
			Итого по квартире 17:	69.0	43.7	25.3			
4	**18**	1	коридор	9.0		9.0		2.65	
		2	кухня	11.9		11.9		2.65	
		3	совмещенный санузел	7.7		7.7		2.65	
		4	комната	20.5	20.5			2.65	
		5	комната	21.0	21.0			2.65	
			Итого по квартире 18:	70.1	41.5	28.6			
1	**19**	1	коридор	18.1		18.1		2.75	
		2	шкаф	0.3		0.3		2.75	
		3	шкаф	0.4		0.4		2.75	
		4	комната	22.6	22.6			2.75	
		5	комната	25.5	25.5			2.75	
		6	комната	17.6	17.6			2.75	
		7	кухня	11.6		11.6		2.75	
		8	ванная	3.2		3.2		2.75	
		9	туалет	1.5		1.5		2.75	
			Итого по квартире 19:	100.8	65.7	35.1			

2	**20**	1	коридор	9.6		9.6		3.00	
		2	комната	19.0	19.0			3.00	
		3	комната	17.5	17.5			3.00	
		4	ванная	2.8		2.8		3.00	
		5	шкаф	0.4		0.4		3.00	
		6	туалет	1.0		1.0		3.00	
		7	кухня	9.0		9.0		3.00	
			Итого по квартире 20:	59.3	36.5	22.8			
2	**21**	1	коридор	18.2		18.2		2.58	
		2	комната	13.7	13.7			2.58	
		3	комната	19.8	19.8			2.58	
		4	комната	14.6	14.6			2.58	
		5	комната	17.7	17.7			2.58	
		6	кухня	11.8		11.8		2.58	
		7	ванная	3.3		3.3		2.58	
		8	туалет	1.5		1.5		2.58	
		9	шкаф	0.6		0.6		2.58	
		10	шкаф	0.7		0.7		2.58	
			Итого по квартире 21:	101.9	65.8	36.1			
3	**22**	1	коридор	10.8		10.8		2.85	
		2	комната	20.2	20.2			2.85	
		3	комната	17.7	17.7			2.85	
		4	ванная	2.9		2.9		2.85	
		5	шкаф	0.6		0.6		2.85	
		6	туалет	1.2		1.2		2.85	
		7	кухня	9.3		9.3		2.85	
			Итого по квартире 22:	62.7	37.9	24.8			
3	**23**	1	коридор	18.2		18.2		2.93	
		2	комната	14.3	14.3			2.93	
		3	комната	19.8	19.8			2.93	
		4	комната	16.8	16.8			2.93	
		5	комната	17.3	17.3			2.93	
		6	кухня	12.1		12.1		2.93	
		7	ванная	3.2		3.2		2.93	
		8	туалет	1.6		1.6		2.93	
		9	шкаф	0.6		0.6		2.93	
		10	шкаф	0.6		0.6		2.93	
			Итого по квартире 23:	104.5	68.2	36.3			
4	**24**	1	коридор	12.9		12.9		2.65	
		2	комната	20.5	20.5			2.65	
		3	комната	18.6	18.6			2.65	
		4	ванная	2.9		2.9		2.65	
		5	шкаф	0.5		0.5		2.65	
		6	туалет	1.1		1.1		2.65	
		7	кухня	9.4		9.4		2.65	
			Итого по квартире 24:	65.9	39.1	26.8			
			Итого по жилым помещениям :	1830.0	1156.4	673.6			

Кроме того:

Лестницы

Этаж	№ поме-щения	№ части поме-щения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	**1ЛК**	1	лестничная площадка	9.0		3.05	
2		2	лестничная площадка	12.5		3.05	
			Итого по помещению 1ЛК:	21.5			
1	**2ЛК**	1	лестничная площадка	11.2		3.05	
2		2	лестничная площадка	11.4		3.05	
			Итого по помещению 2ЛК:	22.6			
1	**3ЛК**	1	лестничная площадка	14.5		2.76	
2		2	лестничная площадка	14.5		2.76	
			Итого по помещению 3ЛК:	29.0			

1	**4ЛК**	1	лестничная площадка	14.8		2.76	
2		2	лестничная площадка	16.6		2.76	
			Итого по помещению 4ЛК:	31.4			
			Итого по лестницам :	104.5			

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 2380.8

Кроме того:

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

площадь лестниц, кв. м: 104.5
площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв.м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

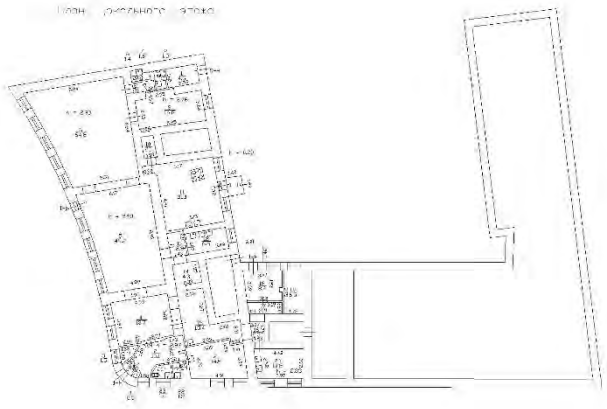
Исполнил: _____ / Виноградова Н.Д. /

Проверил: _____ / Дательбаум Л.Ю. /

Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Адмиралтейского и Фрунзенского районов _____ / Е.А. Костюкова /

« 12 » июня 2008 г.

16.4.4. План подвала (цокольный этаж)



16.4.5. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА ДЛЯ ЛИТЕРЫ

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН УЧАСТКА

Адрес объекта: г.Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 52, литера А
Описательный адрес: г.Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 52



М 1:500

Условные обозначения
- граница строения

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ПИБ Адмиралтейского и Фрунзенского районов

(Е.А. Костюкова)

М.П. «17» октября 2012 г.

16.4.6. СПРАВКА КГИОП

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 ЦИООКН)

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

№01-43-6367/24-0-1 от 21.03.2024

№ 01-43-6367/24-0-0 от 21.03.2024
На № 04-07-6118/24-0-0 от 21.03.2024

Заместителю директора СПБ ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 52, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

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

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

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00B9DB4633FBCADECB270F7BDCAFBFA084
Владелец Коробкина Елена Валентиновна
Действителен с 18.12.2023 по 12.03.2025

. Коробкова

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46

16.4.7. Справка МЧС



19.09.2023

МЧС РОССИИ

ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МИНИСТЕРСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ, ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ И ЛИКВИДАЦИИ ПОСЛЕДСТВИЙ СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ ПО Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу)

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

15.08.2023 № ЦЕНТР-2243

На № 04-21-16873/23-0-0 от 18.08.2023

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу (далее – Главное управление) на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объекты недвижимости, расположенные по адресам:

Санкт-Петербург, Невский пр., д. 51, лит. А, пом. 13-Н (цокольный этаж);
Санкт-Петербург, ул. Васи Алексеева, д. 18, лит. А, пом. 10-Н, 11-Н (2 этаж);
Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 13, лит. А, пом. 5-Н (1 этаж);
Санкт-Петербург, ул. Большая Зеленина, д. 44/6, лит. А, пом. 1-Н (цокольный этаж);
Санкт-Петербург, 8-я Советская, д. 47, лит. А, пом. 2-Н (этаж - подвал);
Санкт-Петербург, 8-я Советская, д. 47, лит. А, пом. 3-Н (этаж - подвал);
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н (цокольный этаж),

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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

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

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-44558/23-0-0
от 19.09.2023

16.4.8. Справка для расчета арендной платы

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Адмиралтейский	Улица	Гороховая улица		
Номер дома	52	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Гороховая улица, дом 52

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

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

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

Занимаемые этажи:
- [ ] 1-й этаж
- [ ] 2-й этаж (с лифтом)
- [ ] 2-й этаж (без лифта)
- [ ] Выше 2-го (с лифтом)
- [ ] Выше 2-го (без лифта)
- [ ] Подвал (с заглублением до 1.5 м включительно)
- [ ] Подвал (с заглублением более 1.5 м)
- [√] Цоколь (с заглублением до 0.5 м включительно)
- [ ] Цоколь (с заглублением более 0.5 м)

- [ ] Технический этаж

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

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

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

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	2	7,8
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	2	5,6
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**173.2**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	173.2	2-Н
Коэффициент потребительских качеств *:**		
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**		
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	173.2	

Примечание:
Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:173.2 кв.м
В 2012 году (с учетом последующих корректировок, при наличии) в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу сведения о помещении были переданы для включения в Государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 - Единый государственный реестр недвижимости) – верно/~~неверно~~ (ненужное зачеркнуть)
Сведения о перепланировке и т.д.
Характеристики объекта аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2023-40348011 от 17.02.2023.
Элементы благоустройства и тип входа в объект аренды указаны по состоянию на 06.03.2023.

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

2. Схема расположения входов.

— - границы строения

Дополнительные сведения о строении:

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	D	5	114446.48	93002.08	
2	D	6	114451.42	92995.29	
3	E	7	114446.87	92982.48	
4	E	8	114436.03	92996.72	

Исполнитель: Киселева М.Н.
Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности:
Дата: 06 марта 2023 года

Район: Адмиралтейский

В.Б.Митичева

Для документов

Всего прономеровано и прошуровано 4 листа(ов)
«06» 03 2023г.
Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности
В.Б. Митичева

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 к/р № 4852 (через распределительную сеть дома)	ПС 542, (РТП 5477, ТП 401, Ф.542-307)	Контактные соединения коммутационных аппаратов 0,38 кВ кабельного разделителя № 4852 и кабельных наконечников кабельной линии 0,38кВ, отходящей в сторону ГРЩ дома № 52 лит. А по Гороховой ул. (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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Тараракин Л.В.

Заявитель:
КИО СПб

Председатель Комитета

Доверенность № 42/15

Золотарева А.Л.
493-94-37
№ 15-5681-ЦР

РОССЕТИ

ЛЕНЭНЕРГО

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

№ 15-5681 от "16" 03 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 Тараракина Леонида Вадимовича,
(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

доверенности № 399-15 от 07.10.2015г.,
(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет 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, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2Н

Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, литера А, помещение 2-Н

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 22.12.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №1



Фото №2



Фото №3 (вход в помещение)



Фото №4 (вход в помещение)



Фото №5 (вход в помещение)



Фото №6 (вход в помещение)



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

Акт обследования объекта нежилого фонда

г. Санкт-Петербург «22» декабря 2023 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.
2. Площадь: 173.2 кв.м.
3. Этаж: цокольный
4. Входы: 2 отдельных с улицы, 2 отдельных со двора
5. Кадастровый номер: 78:32:0001622:4007
6. Состояние: удовлетворительное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 26.09.2023 г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
В ч.п.4 установлено сантехническое оборудование (раковина) (фото 18,19).
В ч.п.6 установлено сантехническое оборудование (раковина) (фото 23,24).
В ч.п.10 визуально выявлены выводы коммуникаций (фото 34,35).
Визуально выявлены перепланировки:
перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована (фото 7-10).
в ч.п.3 установлена перегородка с дверью образована новая ч.п.(фото 11-16).
в стене между ч.п.4 и ч.п.11 оборудован дверной проем с дверью (фото 20,38,40).

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42030056

Лицо, ответственное за обеспечение доступа: ведущий специалист СПб ГКУ «РЖА Адмиралтейского района» Кириллова София Юрьевна 409-70-52

Приложение: материалы фотофиксации на 7л.

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

(подпись) Сыченко Э.А. (ФИО)

Акт согласован:

И. о. начальника отдела
проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

(подпись) Ястребов Д.А. (ФИО)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 22.12.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №7 (ч.п.1,2)

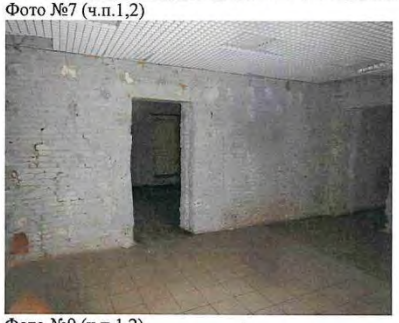


Фото №8 (ч.п.1,2)



Фото №9 (ч.п.1,2)



Фото №10 (ч.п.1,2)



Фото №11 (ч.п.3)



Фото №12 (ч.п.3)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 22.12.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №13 (ч.п.3)



Фото №14 (ч.п.3)



Фото №15 (ч.п.3)



Фото №16 (ч.п.3)



Фото №17 (ч.п.4)



Фото №18 (ч.п.4)



Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, литера А, помещение 2-Н

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 22.12.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №19 (ч.п.4)



Фото №20 (ч.п.4)



Фото №21 (ч.п.5)



Фото №22 (ч.п.5)



Фото №23 (ч.п.6)



Фото №24 (ч.п.6)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 22.12.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №25 (ч.п.7)

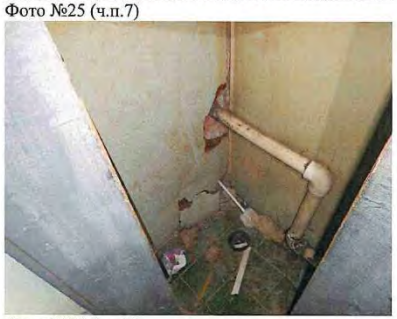


Фото №26 (ч.п.8)



Фото №27 (ч.п.8)



Фото №28 (ч.п.8)



Фото №29 (ч.п.9)

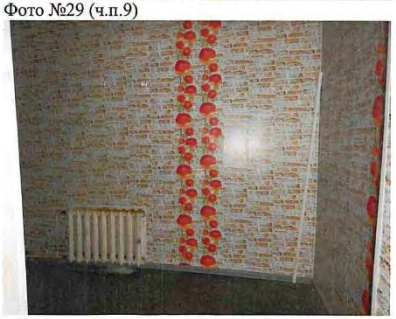
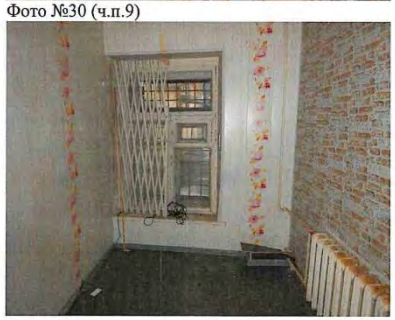


Фото №30 (ч.п.9)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 22.12.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №31 (ч.п.9)

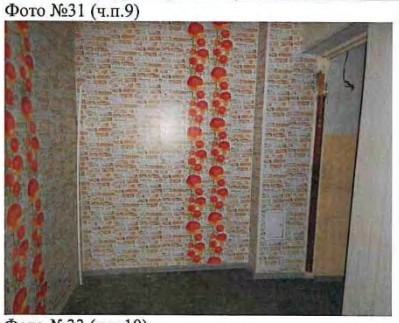


Фото №32 (ч.п.10)



Фото №33 (ч.п.10)



Фото №34 (ч.п.10)



Фото №35 (ч.п.10)



Фото №36 (ч.п.11)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 22.12.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 52, лит. А, пом. 2-Н.

Фото №37 (ч.п.11)



Фото №38 (ч.п.11)

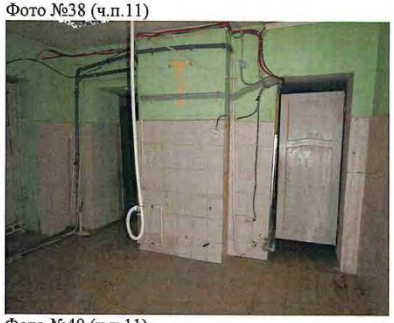


Фото №39 (ч.п.11)

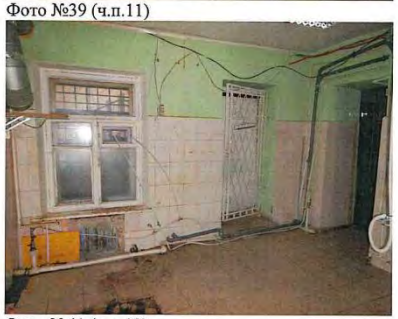


Фото №40 (ч.п.11)



Фото №41 (ч.п.12)

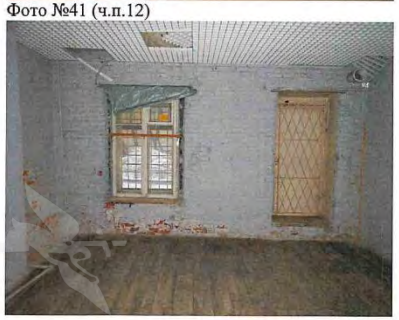


Фото №42 (ч.п.12)

