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 25.08.2025 № 05-25-34301/25-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, литера А, пом. 1-Н

Район Санкт-Петербурга: Центральная
Кадастровый номер: 78:31:0001130:4371
Этаж: 1, подвал, цоколь
Общая площадь: 58,8 кв.м
Входы: 1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора
Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 1 524 666,67 (один миллион пятьсот двадцать четыре тысячи шестьсот шестьдесят шесть рублей 67 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 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом С.М.Дейчмана».

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

7. Информация о наличии (отсутствии) технологического присоединения энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта к электрическим сетям: 3 кВт (согласно Акту об осуществлении технологического присоединения № 16-746 от 11.07.2016, технологическое присоединений выполнено в отношении пом. 1-Н (ч.п. 1-6,7).

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

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

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

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 14.04.2025, поступившего на рассмотрение 14.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер:	78:31:0001130:4371
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001130
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:1130:0:6:2
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 31, литера А, помещение 1-Н
Площадь:	58.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Подвал № подвал, Цокольный этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13418378.07
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001130:3058
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:	Кондратьев Антон Владимирович, дата завершения кадастровых работ: 26.03.2020

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер:	78:31:0001130:4371

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 об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен.
Получатель выписки:	КУНКОВА ОЛЬГА НИКОЛАЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер:	78:31:0001130:4371

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 213983.1 20.05.1999 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:		

4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	14.12.2004 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-01-9519/2004-533.3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер:	78:31:0001130:4371

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

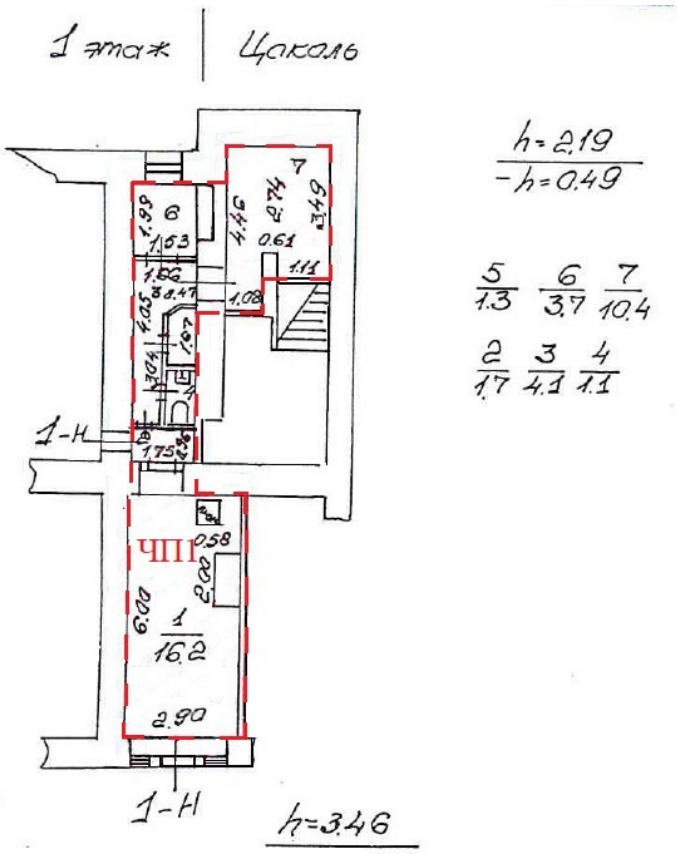
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер: 78:31:0001130:4371	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

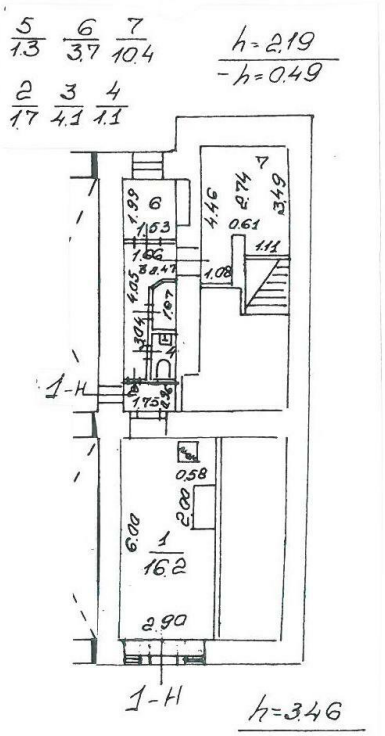
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер: 78:31:0001130:4371	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

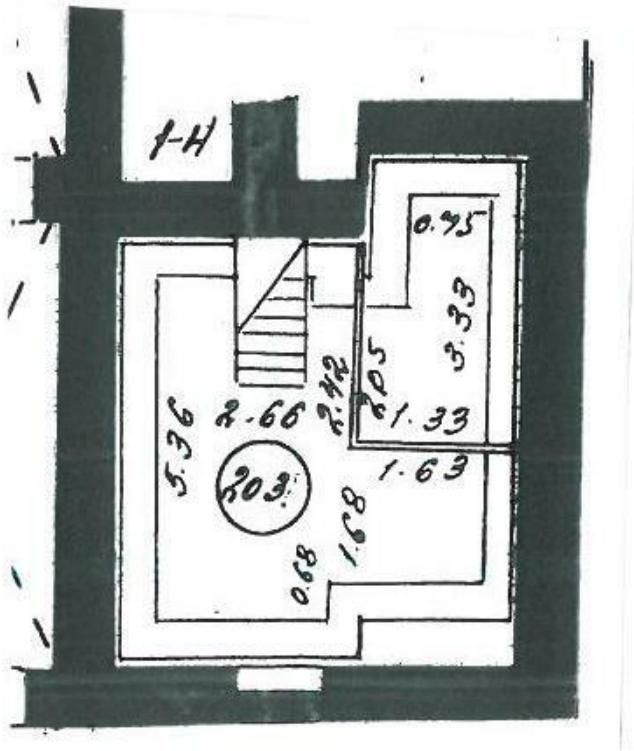
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер: 78:31:0001130:4371	Номер этажа (этажей): подвал



Масштаб 1

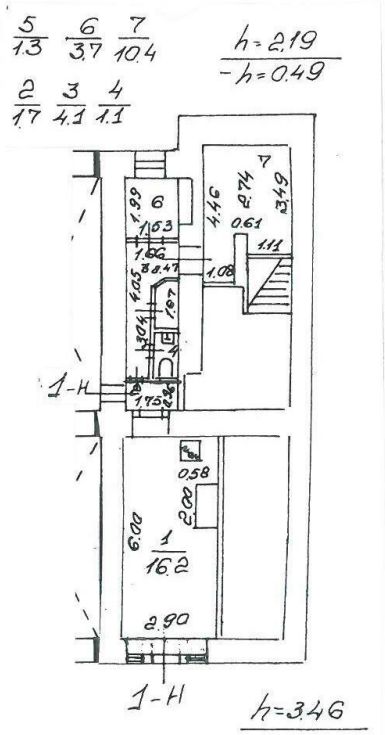
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер: 78:31:0001130:4371	Номер этажа (этажей): цокольный



Масштаб 1

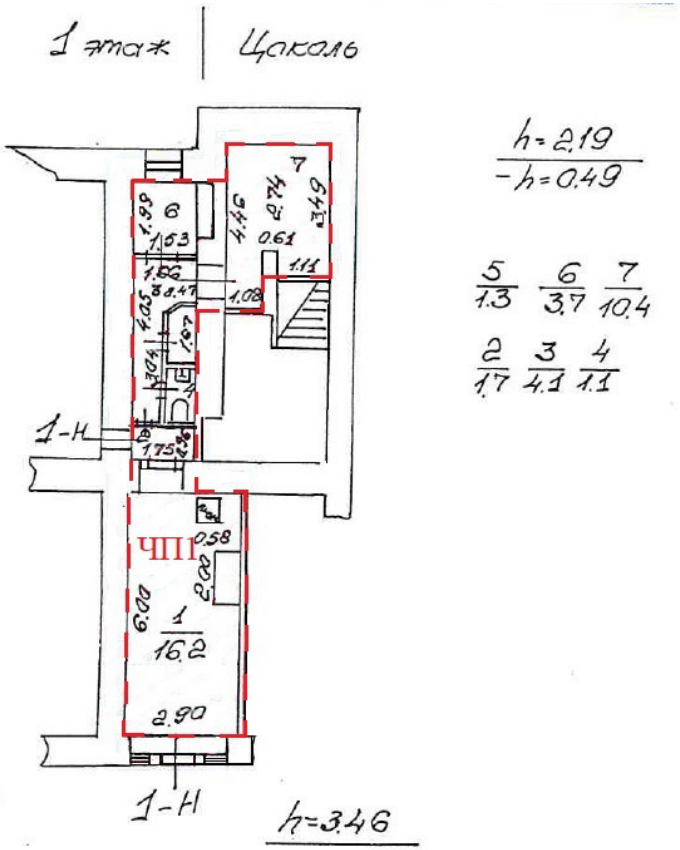
полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер: 78:31:0001130:4371	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части (частях) помещения

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер:	78:31:0001130:4371

Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	38.5	Часть помещения расположена на цокольном этаже и включает в себя часть помещения 1-Н (ч.п. 1-7).	данные отсутствуют

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

РАСЧЕТ

арендной платы за нежилое помещение

к договору аренды нежилого фонда

№73/ПЗ-096292 от 14.04.2025 г. по адресу:

191014, г.Санкт-Петербург, улица Жуковского, д. 31, литера А, помещение N 1-Н (ч.п. 8)

1. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

1.1. Наименование предприятия, арендующего данное помещение

Алексеева Зинтара Васильевна

1.2. Существующие ограничения на использование объекта

Офисное: нет Торговое: нет Промышленное: нет

1.3. Арендуемая площадь (м.кв.): 20.30

1.4. Занимаемые этажи: Подвал с заглублением до 1,5 м.

Тех.этаж: нет;

1.5. Состояние помещения: удовлетворительное

1.6. Вход в помещение: отдельный с улицы

1.7. Тип здания: капитальное

1.8. Благоустройства: Водоснабжение: есть; Электроснабжение: есть;
Отопление: есть; Канализация: есть;

1.9. Коэффициент социальной значимости арендатора: 1.0

1.10. Расположение:

Зона: 1

Координата X: 115 970 Координата Y: 94 279

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчетные коэффициенты

Базовая ставка	9 527.000
Арендный	0.700
Местоположения	1.361
Площади	1.116
Занимаемых этажей	0.840
Состояния помещения	0.920
Входа в помещение	1.000
Типа здания	1.000
Элементов благоустройства - водоснабжения - канализации - отопления - электричества	 1.000 1.000 1.000 1.000
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год (без льгот):	7 827.871
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год:	7 827.871

Индекс изменения размеров ставки арендной платы 1.828907714

Наилучшее использование: Торговля

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 290 624.00 руб. в квартал: 72 656.00 руб. в месяц: 24 218.67 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 14 316.45 руб.

РАСЧЕТ

арендной платы за нежилое помещение

к договору аренды нежилого фонда

№73/ПЗ-096292 от 14.04.2025 г. по адресу:

191014, г.Санкт-Петербург, улица Жуковского, д. 31, литера А, помещение N 1-Н (ч.п. 1-6)

1. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

1.1. Наименование предприятия, арендующего данное помещение

Алексеева Зинтара Васильевна

1.2. Существующие ограничения на использование объекта

Офисное: нет Торговое: нет Промышленное: нет

1.3. Арендуемая площадь (м.кв.): 28.10

1.4. Занимаемые этажи: 1 этаж

Тех.этаж: нет;

1.5. Состояние помещения: удовлетворительное

1.6. Вход в помещение: отдельный с улицы

1.7. Тип здания: капитальное

1.8. Благоустройства: Водоснабжение: есть; Электроснабжение: есть;
Отопление: есть; Канализация: есть;

1.9. Коэффициент социальной значимости арендатора: 1.0

1.10. Расположение:

Зона: 1

Координата X: 115 970 Координата Y: 94 279

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчетные коэффициенты

Базовая ставка	9 527.000
Арендный	0.700
Местоположения	1.361
Площади	1.116
Занимаемых этажей	1.000
Состояния помещения	0.920
Входа в помещение	1.000
Типа здания	1.000
Элементов благоустройства	
- водоснабжения	1.000
- канализации	1.000
- отопления	1.000
- электричества	1.000
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год (без льгот):	9 318.894
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год:	9 318.894

Индекс изменения размеров ставки арендной платы 1.828907714

Наилучшее использование: Торговля

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 478 919.44 руб. в квартал: 119 729.86 руб. в месяц: 39 909.95 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 17 043.40 руб.

РАСЧЕТ

арендной платы за нежилое помещение

к договору аренды нежилого фонда

№73/ПЗ-096292 от 14.04.2025 г. по адресу:

191014, г.Санкт-Петербург, улица Жуковского, д. 31, литера А, помещение N 1-Н (ч.п. 7)

1. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

1.1. Наименование предприятия, арендующего данное помещение

Алексеева Зинтара Васильевна

1.2. Существующие ограничения на использование объекта

Офисное: нет Торговое: нет Промышленное: нет

1.3. Арендуемая площадь (м.кв.): 10.40

1.4. Занимаемые этажи: Цокольный этаж с загл. до 0,5 м.

Тех.этаж: нет;

1.5. Состояние помещения: удовлетворительное

1.6. Вход в помещение: отдельный с улицы

1.7. Тип здания: капитальное

1.8. Благоустройства: Водоснабжение: есть; Электроснабжение: есть;
Отопление: есть; Канализация: есть;

1.9. Коэффициент социальной значимости арендатора: 1.0

1.10. Расположение:

Зона: 1

Координата X: 115 970 Координата Y: 94 279

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчетные коэффициенты

Базовая ставка	9 527.000
Арендный	0.700
Местоположения	1.361
Площади	1.116
Занимаемых этажей	0.920
Состояния помещения	0.920
Входа в помещение	1.000
Типа здания	1.000
Элементов благоустройства - водоснабжения - канализации - отопления - электричества	 1.000 1.000 1.000 1.000
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год (без льгот):	8 573.382
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год:	8 573.382

Индекс изменения размеров ставки арендной платы 1.828907714

Наилучшее использование: Торговля

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 163 071.20 руб. в квартал: 40 767.80 руб. в месяц: 13 589.27 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 15 679.92 руб.

Общая арендуемая площадь по договору: 58.80 (помещений: 3)

Количество объектов в расчете: 3

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 932 614.64 руб. в квартал: 233 153.66 руб. в месяц: 77 717.89 руб.

С учетом коэффициента социальной значимости:

В год: 932 614.64 руб. в квартал: 233 153.66 руб. в месяц: 77 717.89 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 15 860.79 руб.

Дата расчета: 14.04.2025 Исполнитель: _____ Кункова О.Н.

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	улица Жуковского		
Номер дома	31	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:

√	Капитальное
	Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
1-Н	1-Н

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

√	Электроснабжение	√	Водоснабжение
√	Отопление	√	Канализация

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

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**58.8**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	20.3	1-Н (ч.п.8)
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):	58.8	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:58.8 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2024-284582719 от 22.11.2024 согласно обращению СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 06.12.2024 №04-10-28423/24-0-0.

Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 17.02.2023.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	улица Жуковского		
Номер дома	31	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:

- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
1-Н	1-Н

Занимаемые этажи:

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

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

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

Элементы благоустройства объекта учета *:

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

Элементы благоустройства объекта аренды **:

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

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

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**58.8**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	10.4	1-Н (ч.п.7)
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):	58.8	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:58.8 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2024-284582719 от 22.11.2024 согласно обращению СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 06.12.2024 №04-10-28423/24-0-0.

Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 17.02.2023.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	улица Жуковского		
Номер дома	31	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:

√	Капитальное
	Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
1-Н	1-Н

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

√	Электроснабжение	√	Водоснабжение
√	Отопление	√	Канализация

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

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**58.8**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	28.1	1-Н (ч.п.1-6)
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):	58.8	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:58.8 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2024-284582719 от 22.11.2024 согласно обращению СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 06.12.2024 №04-10-28423/24-0-0.

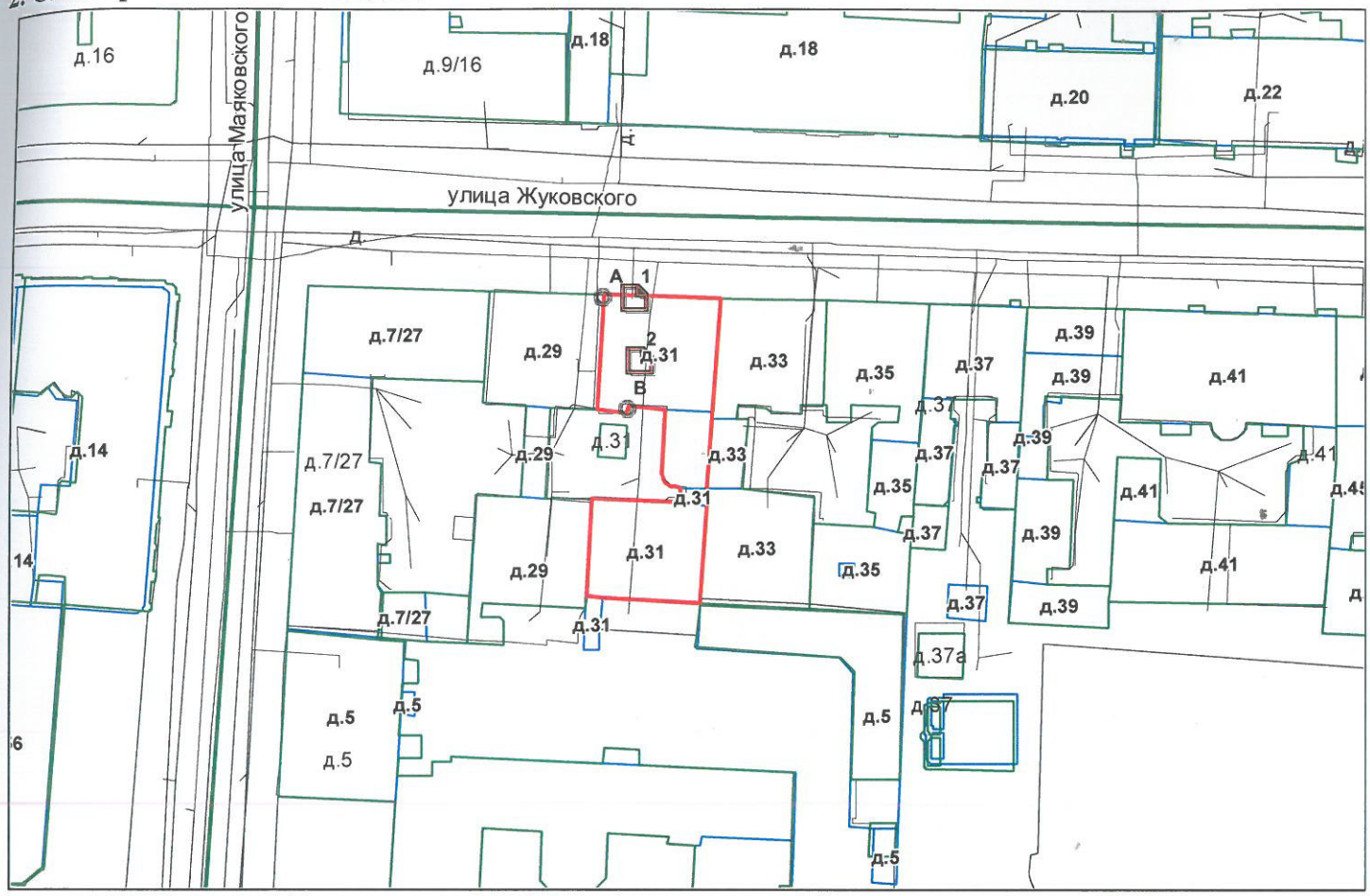
Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 17.02.2023.

* 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	A	1	115970.61	94279.01	
2	B	2	115971.29	94269.54	

Исполнитель: Ахметова Е.Ю.

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

Район: Центральный

Дата: 13 декабря 2024 года

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга * Государственное бюджетное учреждение Санкт-Петербурга * «Центральное межрайонное бюро технической инвентаризации и оценки недвижимого имущества» * Правительство Санкт-Петербурга * Для документов

Всего пронумеровано и
прошнуровано 4 листа(ов)
«18» 12 2024г.
Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности
В.Б. Митичева

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 «10» апреля 2025г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, лит. А, пом. 1-Н
2. Площадь: 58,8 кв. м.
3. Этаж: 1, подвал, цокольный
4. Вход: отдельный с улицы, отдельный из-под арки.
5. Кадастровый номер: 78:31:0001130:4371
6. Состояние: удовлетворительное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 22.11.2024г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:

Помещение использует ИП Мазуренко Ирина Олеговна под кондитерский магазин «КАМЕЯ».
Проход в ч.п.8 осуществляется через люк в полу в ч.п.1 (фото №19,20).
Ч.п.8 подтоплена грунтовыми водами (фото №21,22).
В ч.п.7 установлено сантехническое оборудование (раковина) (фото №16).
Визуально перепланировки не выявлены.

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42030056

Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 4л.

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

Ястребов Дмитрий Александрович

Подписано цифровой подписью: Ястребов Дмитрий Александрович

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 10.03.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, лит. А, пом. 1-Н

Фото №1

Фото №2 (вход в помещение)

Фото №3

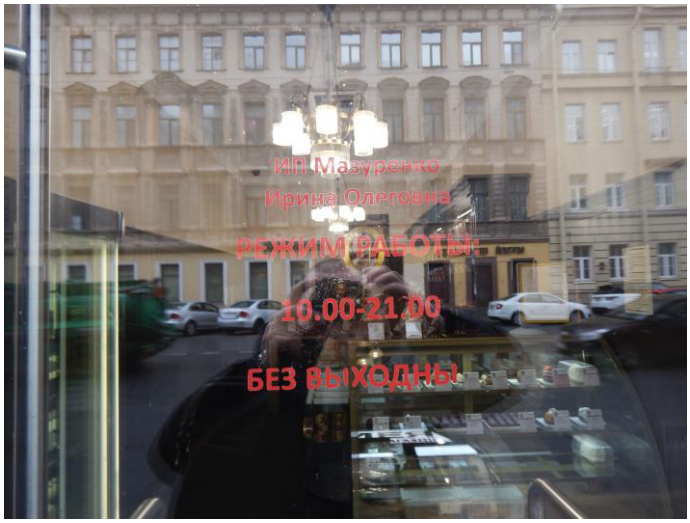


Фото №4 (вход в помещение)

Фото №5 (ч.п.1)

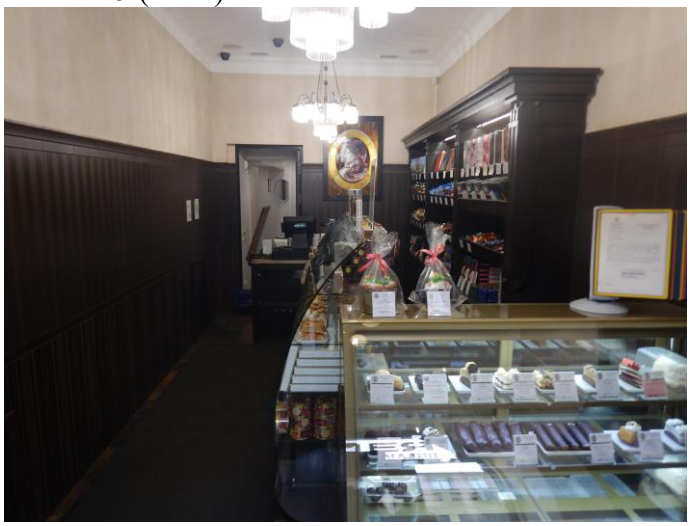
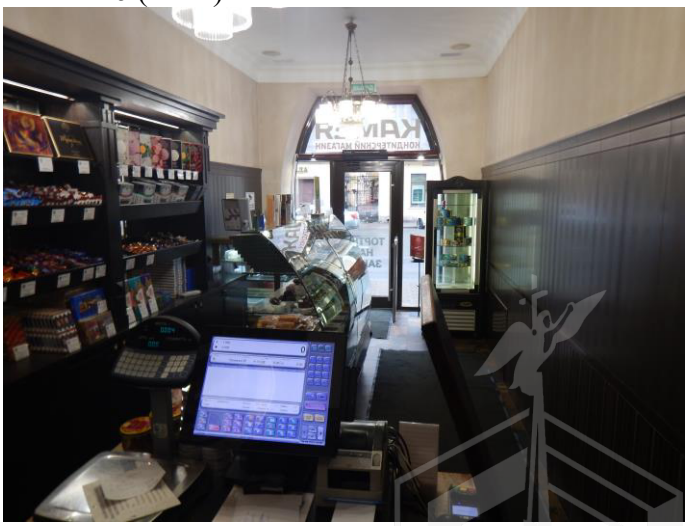


Фото №6 (ч.п.1)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 10.03.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, лит. А, пом. 1-Н

Фото №7 (ч.п.2)

Фото №8 (ч.п.2)

Фото №9 (ч.п.3)

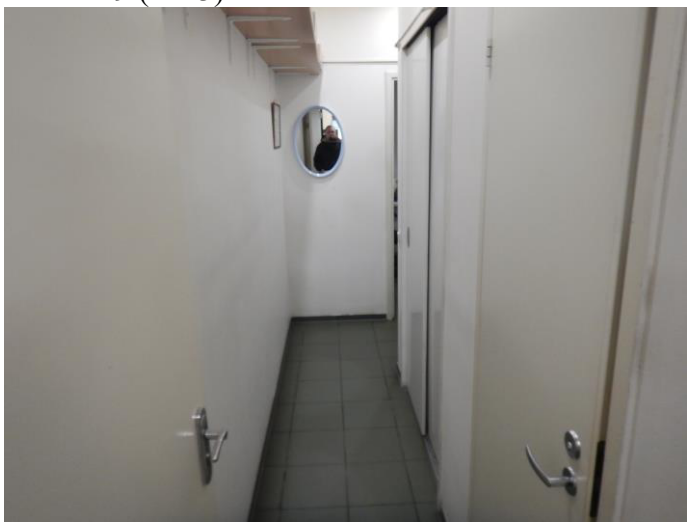


Фото №10 (ч.п.3)

Фото №11 (ч.п.4)

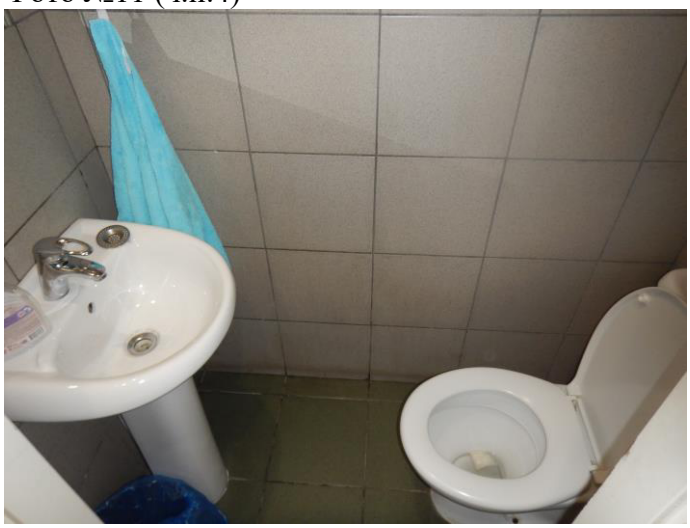


Фото №12 (ч.п.5)

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 10.03.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, лит. А, пом. 1-Н

Фото №13 (ч.п.3)

Фото №14 (ч.п.6)

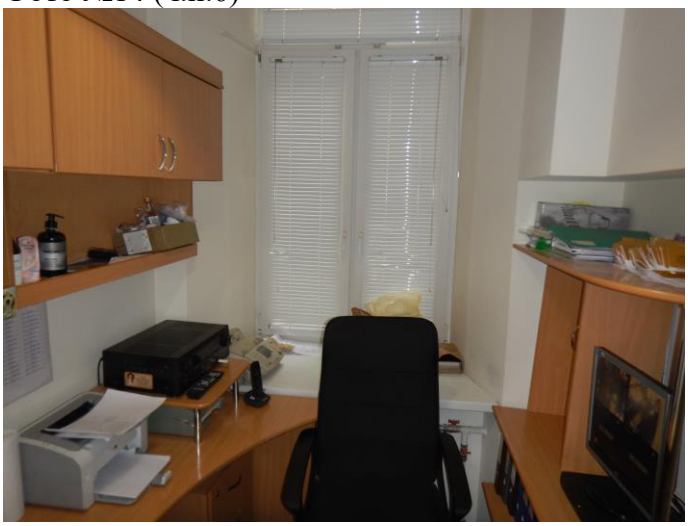


Фото №15 (ч.п.6)

Фото №16 (ч.п.7)

Фото №17 (ч.п.7)

Фото №18 (ч.п.7)

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

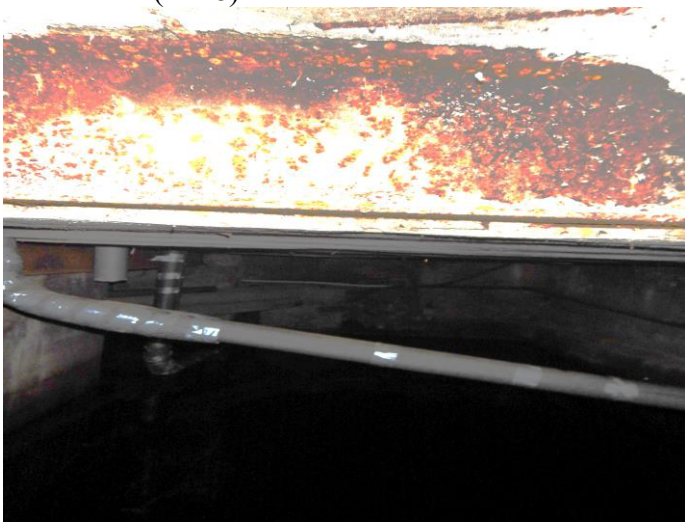
Акт осмотра объекта нежилого фонда от 10.03.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, лит. А, пом. 1-Н

Фото №19 (ч.п.1)

Фото №20 (ч.п.1)

Фото №21 (ч.п.8)

Фото №22 (ч.п.8)



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

№01-43-7630/25-0-1 от 26.03.2025

№ 01-43-7630/25-0-0 от 24.03.2025
На № 04-07-7027/25-0-0 от 24.03.2025

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

Очкивской О.С.

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу **г. Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 31, литера А** на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом С.М. Дейчмана".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 6A7E63645C497806FD6B096CDBA48388
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 12.02.2025 по 08.05.2026

Е.В. Коробкова

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ (КГИОП)

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

№01-43-30114/24-0-1 от 20.12.2024

Заместителю директора СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

Очкивской О.С.

gku@commim.spb.ru

На № 04-07-27639/24-0-0 от 29.11.2024
Рег. № 01-43-30114/24-0-0 от 29.11.2024

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 31, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15, является выявленным объектом культурного наследия «Дом С.М. Дейчмана» (далее – Объект).

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается. Ранее на помещение 1-Н, являющееся частью Объекта, охранное обязательство КГИОП не заключалось

Согласно пункту 9 статьи 16.1 Закона № 73-ФЗ собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

Отсутствие охранного обязательства в силу статьи 48 Закона № 73-ФЗ не препятствует использованию объекта культурного наследия с обязательным соблюдением требований Закона № 73-ФЗ, в том числе подпунктов 1-3 пункта 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ и выполнению в отношении данного объекта культурного наследия работ по его сохранению в порядке, установленном пунктом 1 статьи 45 Закона № 73-ФЗ.

Начальник Юридического управления-юрисконсульт КГИОП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 2CEC28D1BC1153CF2D21AA516A9B129D
Владелец **Трушина Жанна Германовна**
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Ж.Г. Трушина

Обухова Ю. С., 576-13-36

10. 12. 2024

МЧС РОССИИ

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

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

05.12.2024 № 217-130-2971

На № 04-21-27183/24-0-0 от 22.11.2024

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, лит. А, пом. 1-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Врио начальника Главного управления Д.Ю. Легенький

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-64700/24-0-0
от 12.12.2024

Дубенко Екатерина Андреевна
8 (812) 247-09-36

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

ПАО "Ленэнерго"
189624
Ленэнерго

АКТ
об осуществлении технологического присоединения

№ 16-746 от "14" 07 2016 г.

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

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Исполняющего обязанности заместителя директора по реализации и развитию услуг филиала Публичного акционерного общества энергетики и электрификации «Ленэнерго» «Кабельная сеть» Калинина Вячеслава Андреевича,
(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

доверенности № 109-16 от 09.03.2016г.,
(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, ул. Жуковского д. 31, лит. А, часть пом. 1Н (1-6, 7) (площадь 38,5 кв.м.)

ПАО "Ленэнерго"
№ 189624

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/к 724 (через распределительную сеть дома)	ТЭЦ-ЭС-2 ф.2-12, ф.2-31, ф.2-34 (РТП 571, ТП 503)	контактное соединение коммутационного аппарата РУ-0,38 кВ кабельного киоска №724 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома №31 лит. А по ул. Жуковского (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	Учет электроэнергии организован в соответствии с требованиями раздела X Основных положений функционирования розничных рынков, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 442 от 04.05.2012 г.											

Прочие сведения:
Технические условия ранее присоединенных энергопринимающих устройств к электрическим сетям согласно фактической схеме электроснабжения № 16-746-КС-СТП-238 от 20.04.2016г.

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»

Исполняющий обязанности заместителя директора по реализации и развитию услуг филиала Публичного акционерного общества энергетики и электрификации «Ленэнерго» «Кабельная сеть»

Калинин В.А.______________

Заявитель:
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Председатель Комитета

НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ АНАЛИЗА СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Лудинова Ю.В. АН ЛУНЯК

21.03.2016 № 38831-42

№16-746-ЦР
Еремина Т.А.
тел.595-33-31

**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

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

ранее присоединенных энергопринимающих устройств к электрическим сетям согласно фактической схеме электроснабжения

заявка № 16-746-КС-СТП-238 от 20.04.2016г.

Заявитель: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.

1. Наименование энергопринимающих устройств заявителя: ВРУ объекта в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями.

2. Наименование и местонахождение объекта энергопринимающих устройств заявителя: нежилое помещение, г. Санкт-Петербург, ул. Жуковского д. 31, лит. А, часть пом. 1Н (1-6, 7) (площадь 38,5 кв.м.).

3. Максимальная мощность, присоединенных энергопринимающих устройств заявителя составляет: 3 кВт.

4. Категория надежности: третья.

Электроприемники третьей категории: 3 кВт.

5. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществлено технологическое присоединение: 0,38 кВ.

6. Точка присоединения и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения к электрической сети: контактное соединение коммутационного аппарата РУ-0,38 кВ кабельного киоска №724 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома №31 лит. А по ул. Жуковского (через распределительную сеть дома).

7. Источник питания: ТЭЦ-ЭС-2, ф.2-12, ф.2-31, ф.2-34 (РТП 571, ТП 503).

8. Требования к устройствам релейной защиты, регулированию реактивной мощности, противоаварийной и режимной автоматике, телемеханике, связи, изоляции и защите от перенапряжения, устройствам, обеспечивающим контроль величины максимальной мощности: **в соответствии с ПУЭ и другими нормативными документами**.

9. Требования к измерительному комплексу электрической энергии:

9.1. Требования к счетчикам электроэнергии:

Счетчики электроэнергии должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, соответствовать требованиям ГОСТ 52322-2005, ГОСТ 52323-2005 «Статические счетчики ватт-часов активной энергии переменного тока» и иметь:

- Класс точности 1,0 и выше.
  (Постановление Правительства Российской Федерации № 442 от 4.05.2012 г.);
- Пломбы государственной поверки на вновь устанавливаемых трехфазных счетчиках с давностью не более 12 месяцев для однофазных не более 24 месяцев (ПУЭ 6 издание Глава 1.5.);
- Свидетельство об утверждении типа средств измерений, паспорт на прибор учета, действующее свидетельство о поверке.

9.2. Требования к измерительным трансформаторам тока

Трансформаторы тока при новом строительстве и реконструкции энергообъектов устанавливаются в каждую фазу. Трансформаторы должны соответствовать ГОСТ 7746-2001 и иметь:

- Свидетельство об утверждении типа средств измерений, действующие свидетельства о поверке.
- Класс точности измерительных обмоток 0,5S и выше.

Защиту от несанкционированного доступа выводов измерительных обмоток.

9.3. Требования к месту установки:

Приборы учета подлежат установке на границах балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) смежных субъектов розничного рынка (Постановление Правительства Российской Федерации № 442 от 4.05.2012 г.).

При невозможности установки на границах балансовой принадлежности приборы учета электроэнергии должны обеспечивать передачу информации в центр сбора и обработки данных ПАО «Ленэнерго» (ПК «Пирамида 2000»).

9.4. Требования к монтажу:

В соответствии с ПУЭ 6 и 7 издания, в том числе Глава 1.5., Глава 1.7., Раздел 3, Глава 7.1. Все вводные автоматы, рубильники, предохранители, клеммные и переходные колодки находящиеся до счетчиков, должны иметь техническую возможность для опломбирования. Все шины и механические соединения, находящиеся до измерительных трансформаторов тока, должны быть закрыты изоляционными панелями с возможностью их опломбирования.

9.5. Требования к сдаче приборов учета в эксплуатацию:

Разработать и согласовать проектную документацию на организацию учета электроэнергии в части метрологических характеристик прибора учета, в том числе его класса точности, типа, срока очередной поверки, места установки существующих приборов учета, предлагаемые места установки прибора учета, схемы подключения прибора учета и иных компонентов измерительных комплексов и систем учета электрической энергии при мощности объекта свыше 40 кВт или однолинейную схему электроснабжения – при мощности объекта до 40 кВт со Службой реализации услуг и учета электроэнергии филиала ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть».

После выполнения работ направить в филиал ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть» заявку на оформление Актов допуска прибора учета в эксплуатацию (Постановление Правительства Российской Федерации № 442 от 4.05.2012 г.).

При наличии в электроустановке нескольких узлов учета, данные которых подлежат передаче в ЦСОД ПАО «Ленэнерго», оборудование по учету электроэнергии, передаче данных и организация канала должны быть определены проектом.

Технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети Сетевой организации должно быть выполнено в соответствии с действующими правилами и нормами.

Настоящие технические условия составлены в двух экземплярах и приобретают законную силу с момента их подписания и регистрации в ПАО «Ленэнерго».

После оформления Акта допуска прибора учета в эксплуатацию обратиться в ПАО «Ленэнерго» для получения Акта об осуществлении технологического присоединения.

От ПАО «Ленэнерго»:

М.П.

От Заявителя:

М.П.

Исполнитель: Еремина Т.А.
Тел.: 595-33-31

ОТЧЕТ №DK/100-003/О-25/41

об оценке рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым помещением 1-Н общей площадью 58,8 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001130:4371, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, литера А

ЗАКАЗЧИК:	**Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга**
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	**ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»**
ДАТА ОЦЕНКИ:	**09.07.2025**
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	**11.07.2025**

Москва, 2025

11.07.2025

Заместителю председателя
Комитета имущественных отношений
Санкт-Петербурга
Щукиной Ирине Васильевне

Сопроводительное письмо

В соответствии с государственным контрактом №24001169 от 20.01.2025 г. оценщиком ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» произведена оценка рыночной стоимости права временного владения и / или пользования на условиях аренды нежилым помещением 1-Н общей площадью 58,8 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001130:4371, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, литера А (далее – объект оценки, объект).

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 1-Н общей площадью 58,8 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001130:4371, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, литера А, по состоянию на дату оценки составила:

Объект оценки	***Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР[1] и КП[2]***	***Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР и КП***
Нежилое помещение 1-Н общей площадью 58,8 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001130:4371, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, литера А	*1 829 600,00*	*1 524 666,67*

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

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

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

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

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6
   2.1. Сведения о заказчике 6
   2.2. Сведения об оценщике 6
3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 6
4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ 6
5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
   5.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки 7
   5.2. Описание оцениваемых прав 7
   5.3. Описание объекта оценки 8
   5.4. Описание местоположения объекта оценки 11
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 15
   6.1. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиком при проведении оценки 15
   6.2. Специальные допущения 15
   6.3. Раскрытие информации об ограничениях в отношении источников информации и объема исследования 15
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 16
   7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 16
      7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации 16
      7.1.2. Социально-экономическое положение Санкт-Петербурга 23
   7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 26
   7.3. Анализ рынка объекта оценки 26
      7.3.1. Купля-продажа 26
      7.3.2. Аренда 29
      7.3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 31
      7.3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 32
      7.3.5. Основные выводы 34
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 34
   8.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка 35
   8.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой 35
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 36
   9.1. Описание процесса оценки 36
   9.2. Выбор подхода к оценке 36
      9.2.1. Подходы к оценке 36
      9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы 39
      9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке 40
10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ВРЕМЕННОГО ВЛАДЕНИЯ И/ ИЛИ ПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ 41
   10.1. Обоснование применяемого метода расчета в рамках сравнительного подхода 43
   10.2. Структура расчета 43
   10.3. Выбор единицы сравнения 43
   10.4. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов 45
   10.5. Корректировки по первой группе элементов сравнения 47
   10.6. Корректировки по второй группе сравнения 49
   10.7. Коэффициент вариации (V) 52
   10.8. Итоговый расчет 52
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 54
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 56
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ 60
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ 89
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 СТРАХОВКА ИСПОЛНИТЕЛЯ 98

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ул. Новгородская, д. 20, литера А
Санкт-Петербург, 191144

Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10
E-mail: in@commim.spb.ru
ОКПО 00087076 ОКОГУ 23160
ОГРН 1027809244561
ИНН 7832000076/КПП 784201001

№05-15-28926/25-0-0 от 09.07.2025

На № _____ от _____

ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»

info@dekart-group.ru

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 41

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое помещение 1-Н площадью 58,8 кв.м кадастровый № 78:31:0001130:4371, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, 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 «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации», или организаций, образующих инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства;
- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование;
- характер сделки – добровольная.
7. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта, ограничения (обременения) этих прав: право владения и пользования (право аренды).
При проведении оценки принять, что имущественные права на объект оценки не обременены правами третьих лиц (в том числе договорами аренды, залога), не находятся под арестом, объект по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, литера А, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом С.М.Дейчмана»
8. Срок проведения оценки: устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 20.01.2025 № 24001169.

9. Характеристики объекта оценки: принять в соответствии с представленными документами
10. Специальные допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете.
11. Указание на форму составления отчета об оценке: отчет об оценке представляется на бумажном носителе, а также на электронном носителе в форме электронного документа, подписанного усиленной электронной подписью.
12. Ограничения оценки: не выявлены.
13. Ограничения на использование, распространение и публикацию Отчета об оценке Объекта оценки: Отчет об оценке может использоваться для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей
14. Требования к отчету об оценке:
Соответствие требованиям:
- Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральных стандартов оценки ФСО I – VI, ФСО № 7, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200 и от 25.09.2014 № 611.
15. Прочие условия:
- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется;
- рыночная величина арендной платы за объект указывается с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов.
16. Лицо, ответственное за обеспечение доступа: Мазуренко Ирина Олеговна, тел. +7921-937-94-28.
Настоящее задание на оценку является основанием для обеспечения доступа на объект.

ЗАКАЗЧИК	**ИСПОЛНИТЕЛЬ**
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга Заместитель председателя Комитета	Общество с ограниченной ответственностью «ГРУППА КОМПАНИЙ «ДЕКАРТ» Генеральный директор
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 15DE24ADEBF85B5AC8D580B05499F31B Владелец **Фролов Павел Сергеевич** Действителен с 13.11.2024 по 06.02.2026	
_____	_____ Данилов П.В.

Кох Ю.П.
Коритан Н.В., 241,55,60 koritan@commim.spb.ru

2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

2.1. Сведения о заказчике

Таблица №1

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

2.2. Сведения об оценщике

Таблица №2

Показатель	Характеристика
Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Данченко Анна Ивановна
Членство в СРО	Член АСОО «СОЮЗ». Адрес СРО: 101000, г. Москва, ул. Покровка, д. 33, помещ. 10. Реестровый номер №1185. Ссылка на страницу оценщика в реестре - https://www.srosoyz.ru/sro/members/1ea650cc-d6e5-45a6-8d58-cafdc21a3170
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «ДЕКАРТ» (ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»)
Место нахождения	105005, г. Москва, Аптекарский пер., д.4, стр.1
Телефон	(495) 120-02-40
ОГРН	1087746615857 от 07.05.2008 г.
Страхование ответственности	Страховой полис: №0780R/776/55019/24 выдан страховой компанией АО «АльфаСтрахование» на сумму 1 500 000 000 (один миллиард пятьсот миллионов) рублей срок действия с 21 августа 2024 года по 20 августа 2025 года включительно
Сведения о привлекаемых специалистах, их квалификации и степени участия	
Привлекаемые специалисты	Не привлекались.

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

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

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

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

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

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

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

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

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

4. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ

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

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

а также со:

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

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

Методические рекомендации в рамках настоящего отчета не применялись.

5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Перечень документов, используемых оценщиком:

- Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2025-89126755 от 14.04.2025 г.;
- Расчет арендной платы за нежилое помещение к договору аренды нежилого фонда № 73/ПЗ-096292 от 14.04.2025 г.;
- Справка для расчета арендной платы от 13.12.2024 г.;
- Акт обследования объекта нежилого фонда от 10.04.2025 г.;
- Письмо СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-7630/25-0-1 от 26.03.2025 г.;
- Письмо КГИОП № 01-43-30114/24-0-1 от 20.12.2024 г.;
- Письмо главного управления МЧС Росси по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2971 от 05.12.2024 г.;
- Письмо ООО «Петербургтеплоэнерго» № 2945 от 04.04.2025 г.;
- Письмо ИП Мазуренко Ирина Олеговна № Исх-328 от 06.07.2023 г.;
- Акт об осуществлении технологического присоединения №16-746 от 11.07.2016 г.

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

5.2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

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

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

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

В соответствии с данными письма СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-7630/25-0-1 от 26.03.2025 г., здание, в котором расположено нежилое помещение, является выявленным объектом культурного наследия " Дом С.М. Дейчмана", у собственника имеются обязательства по сохранению объекта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Описание объекта оценки

Согласно Заданию на оценку, оценке подлежит право временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 1-Н общей площадью 58,8 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001130:4371, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, литера А.

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

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

Таблица №3

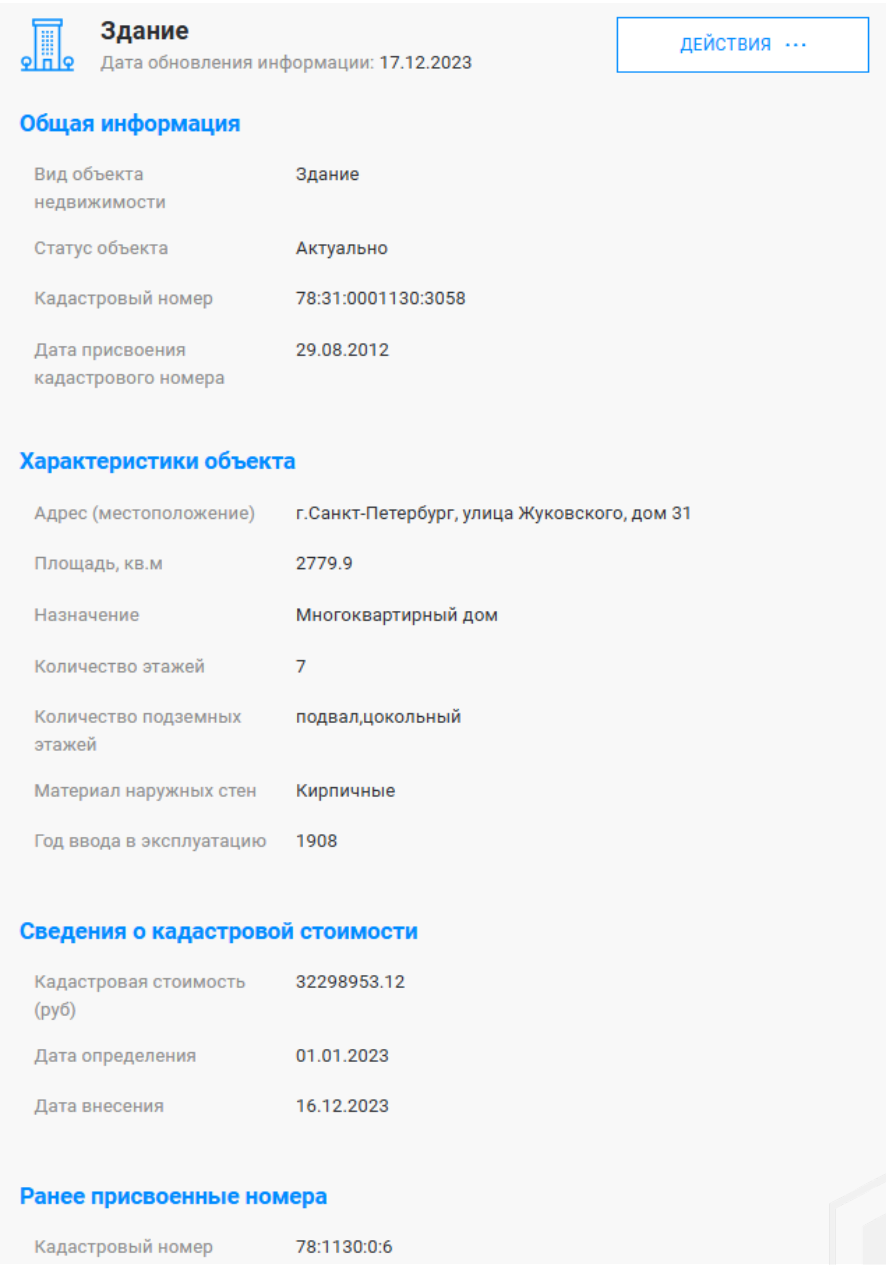
Характеристика	Значение
Тип объекта	Многоквартирный дом со встроенными нежилыми помещениями
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, литера А
Кадастровый номер	78:31:0001130:3058
Общая площадь, кв. м	2 779,9
Функциональное назначение	Здание
Этажность	7, в т.ч. подвал, цокольный
Год постройки	1908
Кадастровая стоимость, руб.	32 298 953,12
Материал стен	Кирпичные
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Расположение	Первая линия
Наличие инженерных систем	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, газоснабжение

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

Таблица №4

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

Информация об объекте из информационных систем Росреестра представлена ниже.



Здание

Дата обновления информации: 17.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001130:3058
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 31
Площадь, кв.м	2779.9
Назначение	Многоквартирный дом
Количество этажей	7
Количество подземных этажей	подвал,цокольный
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1908

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	32298953.12
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1130:0:6

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

Рисунок 1 – Данные Росреестра о здании

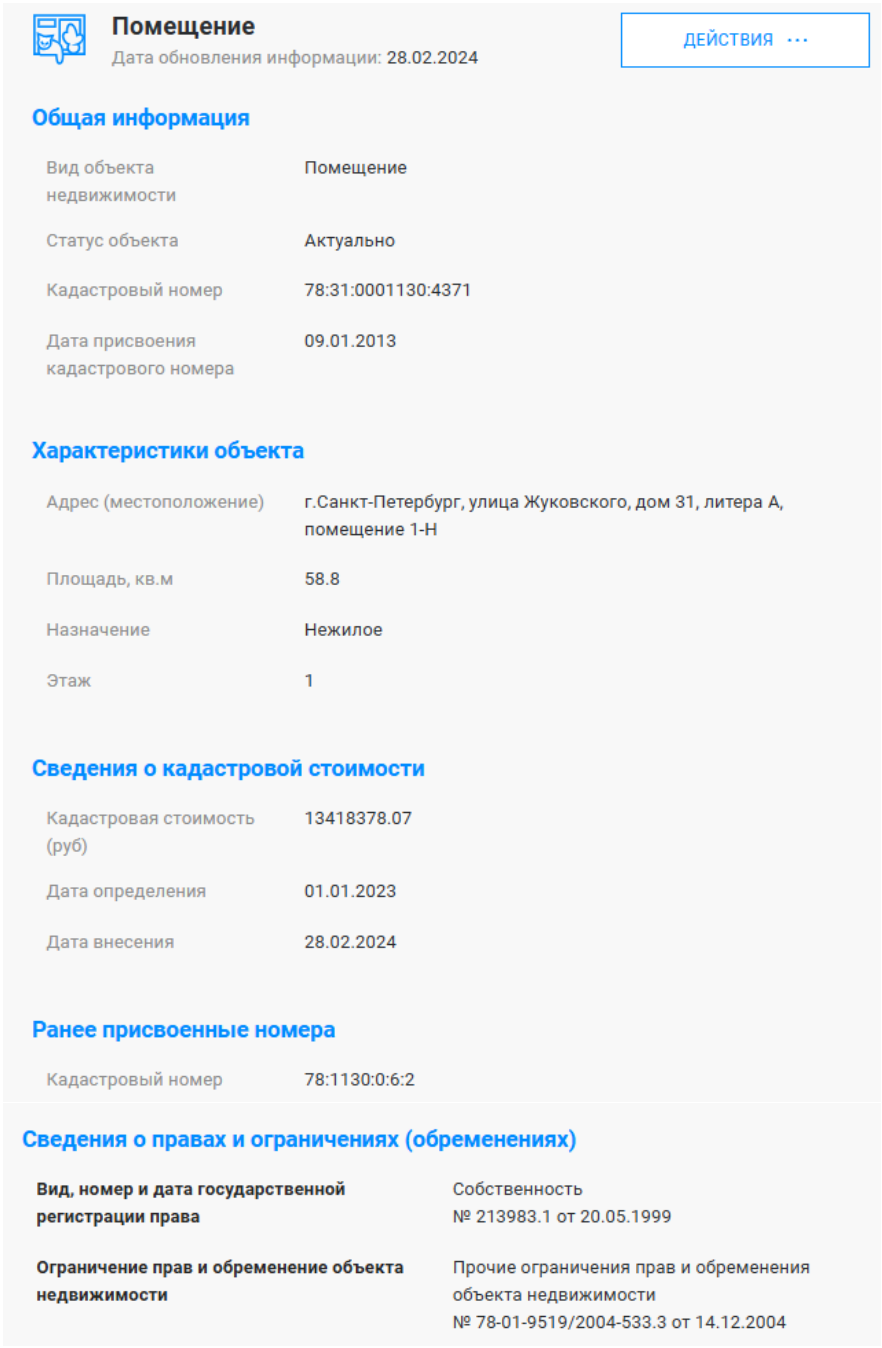
Описание характеристик оцениваемого нежилого помещения

Таблица №5

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 31, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер	78:31:0001130:4371
Текущее использование	Используется под торговлю (кондитерский магазин «КАМЕЯ»)
Общая площадь, кв.м	58,8
Занимаемый этаж	1, подвал, цоколь
Конфигурация	функциональная
Планировка	смешанная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Соответствует
Наличие перепланировки	Отсутствует
Состояние помещения[3]	Хорошее
Состояние отделки	Хорошее
Наличие отдельного входа	Отдельный с улицы
Наличие витринного остекления	Отсутствует
Кадастровая стоимость, руб.	13 418 378,07
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Информация об объекте из информационных систем Росреестра представлена ниже.

[3] Здесь и далее применяется следующая градация состояния помещений:
Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов.
Хорошее - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
Неудовлетворительное / без отделки - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.



Помещение
Дата обновления информации: 28.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001130:4371
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 31, литера А, помещение 1-Н
Площадь, кв.м	58.8
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	13418378.07
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	28.02.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1130:0:6:2

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 213983.1 от 20.05.1999
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-01-9519/2004-533.3 от 14.12.2004

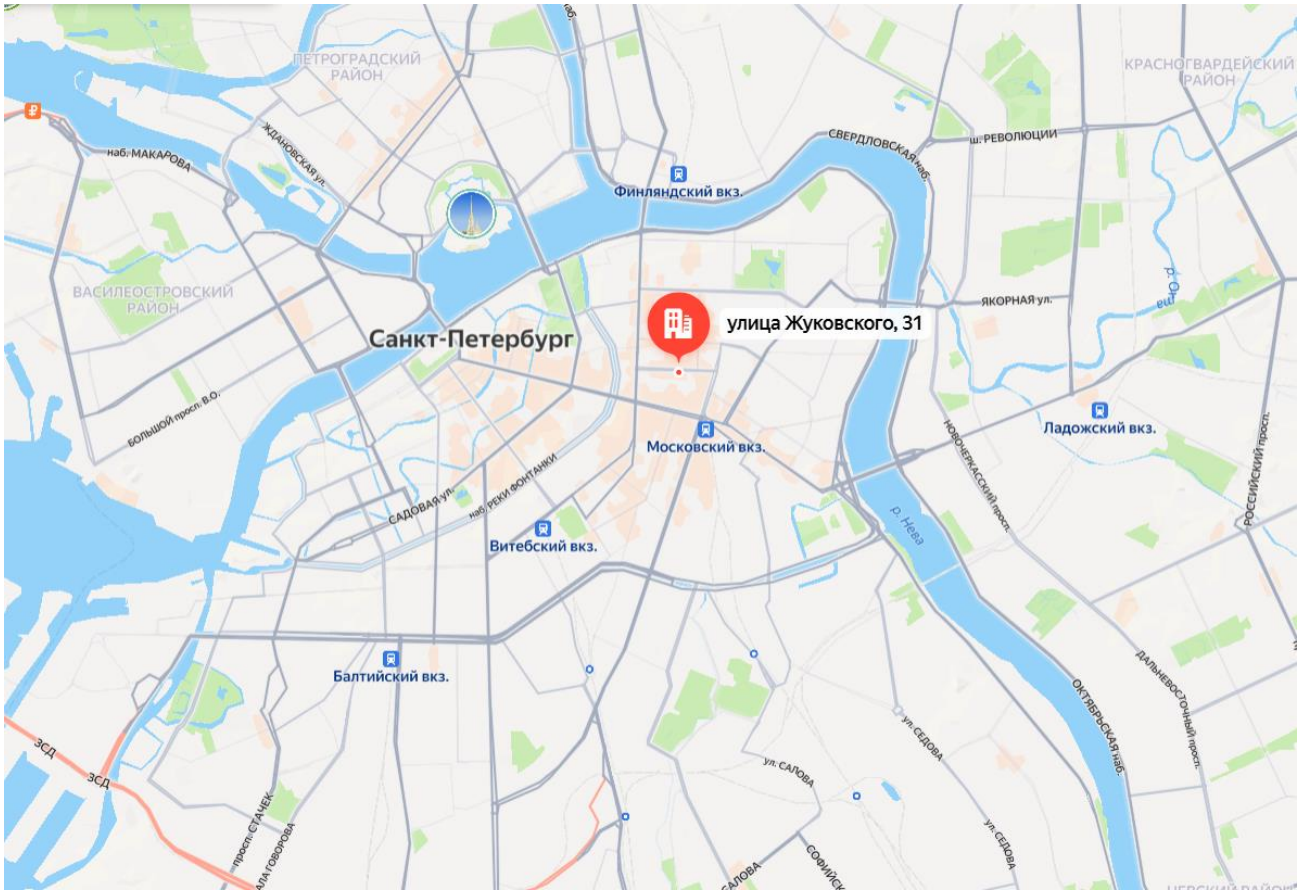
Источник: https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

Рисунок 2 – Данные Росреестра о помещении

Фотографии объекта оценки представлены в приложении 1 настоящего отчета.

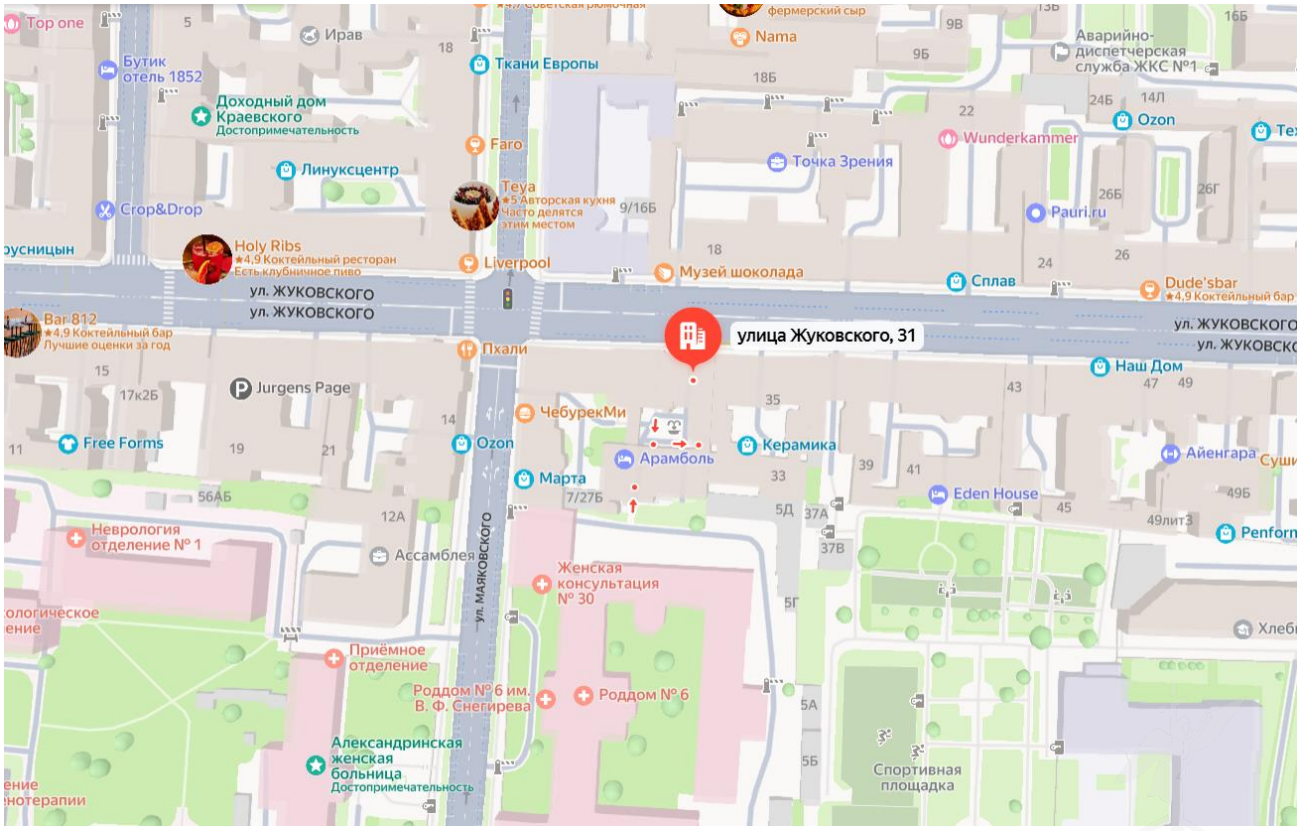
5.4. Описание местоположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки представлено на карте ниже.



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

Рисунок 3 – Местоположение объекта оценки на карте города



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

Рисунок 4 – Локальное местоположение объекта оценки

Объект оценки расположен на территории Центрального района Санкт-Петербурга.

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

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

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

Население: 5 652 922 (2025) чел. Санкт-Петербург — самый северный в мире город с населением более миллиона человек. Также Санкт-Петербург является самым западным городом-миллионником России. Среди городов, полностью расположенных в Европе, он является третьим по населению (уступая лишь Москве и Лондону), а также первым по численности жителей городом, не являющимся столицей. Город — центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Площадь города 1439 км², Санкт-Петербург является вторым по площади городом страны.

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

Центральный район — административно-территориальная единица (район) Санкт-Петербурга. По ряду рейтингов район занимает первое место по качеству жизни среди всех районов города.[5]

Район расположен в центральной исторической части Санкт-Петербурга. С севера и востока границей района является река Нева, южная граница проходит по Обводному каналу. Западная граница проходит от Дворцового моста, включает Дворцовую площадь, участок Загородного проспекта, Звенигородскую улицу и по ул. Константина Заслонова выходит на набережную Обводного канала.

Центральный район является восточной частью исторического центра города, здесь сосредоточены основные достопримечательности города, музеи, галереи, консульства и представительства разных стран и госструктур. Район является туристским центром города, здесь размещены множество отелей и ресторанов. Большинство зданий здесь причислены к памятникам регионального значения, а строительство промышленных заведений строго запрещено.

Район имеет самую развитую социальную, торговую и транспортную инфраструктуру, здесь действует 11 станций метрополитена, причём на всех 5 линиях есть хотя бы одна станция, находящаяся в этом районе.

Несмотря на вышеперечисленные достоинства у района есть и существенные недостатки. В частности, Центральный район входит в пятёрку самых криминальных районов города, самая криминогенная обстановка сохраняется у Московского вокзала. Несмотря на это, ситуация с каждым годом становится лучше. Также плачевной остаётся экологическая ситуация в районе, из-за фактического отсутствия зелёных насаждений и транспортной перегрузки в районе, абсолютное большинство домов лишены скверов в задней части двора в отличие от более новых построек на окраинах города. Водные каналы также достаточно загрязнены.

[4]https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3

[5]https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_(%D0%A1%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D1%82-%D0%9F%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3)

Численность населения								
2002[8]	2009[9]	2010[10]	2012[11]	2013[12]	2014[13]	2015[14]	2016[15]	2017[16]
236 856	↘217 436	↘214 625	↗215 712	↗220 029	↗226 390	↗226 674	↘221 441	↘220 217
2018[17]	2019[18]	2020[19]	2021[20]	2023[21]	2025[1]			
↗222 149	↘216 939	↘214 572	↘203 870	↘200 654	↘198 862			

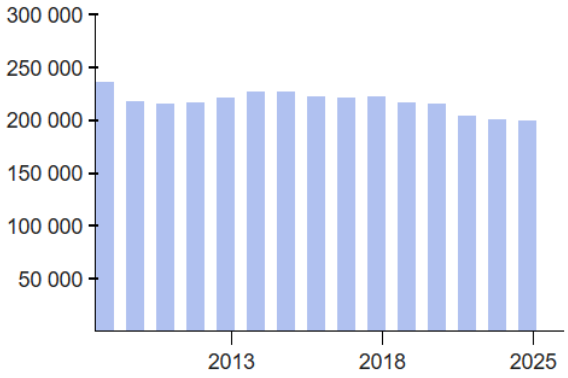


Рисунок 5 – Население Центрального района Санкт-Петербурга

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

Таблица №6

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Центральном районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	Маяковская 570 м 2 Площадь Восстания 710 м Чернышевская 1,26 км Улица Жуковского 13 м 4 Ковенский переулок 390 м Улица Маяковского 420 м БКЗ Октябрьский 490 м Станция метро Площадь Восстания 680 м
Расположение относительно красной линии домов	Первая линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает жилая многоквартирная застройка, коммерческая недвижимость
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Высокая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Высокая

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Отсутствуют.

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

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

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

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

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

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

имущество. Оценщик не проводит аудиторской проверки документации и информации представленной для проведения оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Указанные ограничения и связанные с ними допущения согласованы с заказчиком.

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

7.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

7.1.1. Социально-экономическое положение Российской Федерации[6]

Основные итоги

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2025 года рост ВВП ускорился до +1,9% г/г после +1,1% г/г в марте. С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +1,0% м/м SA. По итогам четырёх месяцев 2025 года составил +1,5% г/г.

2. Индекс промышленного производства в апреле вырос на +1,5% г/г после +0,8% г/г в марте. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +0,9% м/м SA. В апреле темпы роста промышленности выросли, прежде всего, за счёт улучшения динамики в добывающем секторе и росту производства в электроэнергетике.

[6]https://www.economy.gov.ru/material/file/68eed9fd8334cdeb7d8ebd3c27724f31/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_aprel_2025_goda.pdf
https://cbr.ru/Collection/Collection/File/55902/bulletin_25-04.pdf

Рост промышленного производства за четыре прошедших месяца 2025 года в целом составил +1,2% г/г.

3. Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2025 года ускорился до +8,7% г/г в реальном выражении после +4,9% г/г в IV квартале 2024 года (по полному кругу организаций). Общий объём инвестиций составил практически 7 трлн руб. (5,9 трлн руб. в I квартале 2024 года).

3.1. По видам основных фондов (полный круг организаций). Наибольший вклад в ускорение дал рост в строительном сегменте. Инвестиции в жилые здания и помещения выросли на +21,2% г/г (вклад +2,5 п.п.), а в нежилые здания и сооружения ускорился до +7,6% г/г (вклад +2,9 п.п.).

Также важным драйвером стал рост вложений в машины и оборудование, которые выросли на +7,9% г/г (вклад +2,9 п.п.).

3.2. По отраслям экономики (крупные и средние организации). Основным источником роста инвестиций в отраслевом разрезе в I квартале 2025 года стала обрабатывающая промышленность – рост на +41,9% г/г после +29,3% г/г кварталом ранее. Внутри обрабатывающего сектора рост в целом фронтальный. Наибольший вклад дали инвестиции в транспортное машиностроение (рост в 3,1 раза), химическое производство (+69,2% г/г), металлургическое производство (+36,7% г/г), нефтепереработка (+13,8% г/г).

В непроизводственном секторе значительный рост инвестиций наблюдался в розничной торговле – в I квартале рост на +69,3% г/г в основном за счёт инвестиций в сегменте Интернет-торговли (рост в 4,3 раза, а их доля от инвестиций всей розницы достигла 37%).

4. Рост объёма строительных работ в апреле ускорился до +7,9% г/г после +2,6% г/г в марте. Рост объёмов строительства за четыре месяца 2025 года в целом составил +7,2% г/г.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в апреле увеличился на +1,4% г/г после роста на +1,6% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года выпуск увеличился на +1,6% г/г.

По предварительным данным Росстата, в апреле увеличилось производство мяса на +0,2% г/г после роста в марте на +1,2% г/г, молока – на +0,2% г/г после роста на +1,1% г/г и яиц – на +5,3% г/г после +3,9% г/г. За четыре месяца 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,9% г/г, яиц – на +4,1% г/г.

6. В апреле грузооборот транспорта увеличился на +1,6% г/г после -0,4% г/г месяцем ранее. По итогам четырёх месяцев 2025 года -0,1% г/г. Существенный вклад дало увеличение темпов роста в автомобильном транспорте (+9,3% г/г после +8,8% г/г).

7. Потребительская активность в целом стабилизировала рост на уровне около 2%.

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,3% г/г после +2,0% г/г в марте. В целом рост потребительской активности за четыре месяца 2025 года составил +2,7% г/г.

Оборот розничной торговли1 в апреле ускорил рост до +1,9% г/г в реальном выражении после +1,3% г/г в марте. По итогам четырёх месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,4% г/г.

Платные услуги населению2 в апреле выросли на +2,4% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За четыре месяца 2025 года показатель вырос на +2,6% г/г.

Рост оборота общественного питания в апреле составил +8,5% г/г после +8,0% г/г в марте. За четыре месяца 2025 года прирост составил +7,5% г/г.

8. На рынке труда в апреле безработица осталась на том же уровне, что и в предыдущем месяце – 2,3% рабочей силы.

В марте 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата увеличилась на +0,1% г/г против +3,2% г/г в феврале, номинальная – на +10,5% г/г против +13,6% г/г в феврале и составила 97 645 рублей. Такая динамика связана с переносом премиальных выплат за I квартал 2025 года на декабрь 2024 года (прежде всего, в нефтегазовом и финансовом секторах).

За I квартал 2025 года рост номинальной заработной платы составил +13,8% г/г, реальной – +3,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Экономическая активность																	
ВВП	**1,5**	**1,9**	**1,4**	**1,1**	**0,5**	**2,7**	**4,3**	**4,5**	**3,3**	**4,3**	**5,4**	**4,1**	**5,3**	**6,2**	**5,3**	**-0,9**	**-1,4**
Сельское хозяйство	**1,6**	**1,4**	**1,7**	**1,6**	**1,4**	**2,1**	**-3,2**	**-8,6**	**-2,6**	**1,4**	**1,9**	**0,2**	**-5,2**	**2,9**	**1,6**	**2,1**	**11,3**
Строительство	**7,2**	**7,9**	**6,9**	**2,6**	**11,9**	**7,4**	**2,1**	**3,3**	**0,1**	**2,9**	**1,7**	**9,0**	**4,7**	**9,2**	**12,1**	**13,7**	**7,5**
Оптовая торговля	**-2,1**	**-2,2**	**-2,1**	**-3,0**	**-4,7**	**1,9**	**6,9**	**5,5**	**3,6**	**8,1**	**11,7**	**10,0**	**17,3**	**23,2**	**12,9**	**-12,0**	**-16,2**
Суммарный оборот	**2,7**	**2,3**	**2,8**	**2,0**	**2,1**	**4,4**	**6,9**	**4,9**	**5,8**	**7,6**	**9,5**	**8,0**	**10,5**	**12,6**	**10,7**	**-2,4**	**-3,3**
Розничная торговля	2,4	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,6	2,4	2,7	2,9	2,2	2,9	3,3	3,0	2,7	4,2	3,6	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	7,5	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	**-0,1**	**1,6**	**-0,7**	**-0,4**	**-2,9**	**1,2**	**0,5**	**0,9**	**0,6**	**-0,5**	**0,9**	**-0,6**	**1,9**	**0,0**	**-2,5**	**-1,6**	**-2,3**
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	0,2	-0,8	0,6	-1,1	-1,3	4,3	-2,7	-2,4	-2,4	-1,5	-4,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	**-**	**-**	**8,7**	**-**	**-**	**-**	**7,4**	**4,9**	**5,7**	**8,7**	**14,8**	**9,8**	**8,7**	**14,4**	**12,8**	**1,6**	**6,7**
Промышленное производство	**1,2**	**1,5**	**1,1**	**0,8**	**0,2**	**2,2**	**4,6**	**5,7**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**	**5,1**	**6,4**	**6,2**	**-0,5**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	-3,0	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	**10,1**	**10,2/ 9,7[1]**	**10,1**	**10,3**	**10,1**	**9,9**	**9,5**	**9,0**	**8,9**	**8,3**	**7,6**	**7,4**	**7,2**	**5,2**	**2,7**	**8,6**	**11,9**
Индекс цен производителей																	
Промышленность	7,0	2,7	8,4	5,9	9,8	9,6	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	2,1	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,8	5,9	8,4	7,4	9,2	8,6	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Рынок труда и доходы населения																	
Реальная заработная плата																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																	
рублей	-	-	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,1	-	-	-	8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
Реальные располагаемые денежные доходы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,4	-	-	-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
Численность рабочей силы																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	-0,2	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	-0,4
млн чел.	75,6	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	0,5
млн чел.	73,9	74,2	73,7	74,1	73,7	73,5	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,4	74,4	74,3	74,5	74,3	74,2	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6	73,8	73,8	73,5	73,5	72,6
Численность безработных																	
в % к соотв. периоду предыдущего года	-14,7	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,8	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0
Уровень занятости																	
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,5	61,3	61,4	61,3	61,1	61,3	61,5	61,3	61,4	61,2	60,8	60,9	60,9	60,7	60,6	60,4
Уровень безработицы																	
в % к рабочей силе	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,4	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,3	2,3	2,3	2,2	2,3	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2	2,9	3,1	3,2	3,4	4,0

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

[1] *В апреле 2025 г. / по состоянию на 2 июня 2025 г.*

Таблица №8

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
Промышленное производство	**1,2**	**1,5**	**1,1**	**0,8**	**0,2**	**2,2**	**4,6**	**5,7**	**2,9**	**4,2**	**5,4**	**4,3**	**5,1**	**6,4**	**6,2**	**-0,5**	**0,7**
Добыча полезных ископаемых	**-3,0**	**-1,0**	**-3,7**	**-4,1**	**-4,9**	**-2,1**	**-0,9**	**-0,9**	**-1,5**	**-1,6**	**0,6**	**-1,0**	**-0,3**	**-1,0**	**0,6**	**-3,1**	**1,5**
добыча угля	3,6	2,5	4,0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1,1	5,3	0,3	-3,5	1,1	7,1	-2,9	-1,5
добыча металлических руд	2,6	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-5,9	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,5	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
Обрабатывающие производства	**4,2**	**3,0**	**4,7**	**4,0**	**3,2**	**7,0**	**8,5**	**10,7**	**5,9**	**8,3**	**9,0**	**8,7**	**9,1**	**12,3**	**11,4**	**1,6**	**0,3**
пищевая промышленность	**-1,0**	**-0,7**	**-1,0**	**-1,8**	**-3,0**	**2,0**	**4,1**	**2,9**	**2,3**	**5,1**	**6,8**	**5,2**	**3,4**	**6,7**	**6,3**	**4,6**	**1,6**
в т.ч.																	
пищевые продукты	-0,4	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-5,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия	1,8	-5,3	4,6	-2,5	4,3	14,4	-2,8	4,0	-3,9	-3,6	-6,3	-10,0	-31,0	-11,5	15,1	-6,2	-6,9
лёгкая промышленность	**-3,3**	**-4,2**	**-2,9**	**-4,5**	**-0,5**	**-3,4**	**3,6**	**4,1**	**1,4**	**2,4**	**7,0**	**11,4**	**11,3**	**14,9**	**12,2**	**7,2**	**4,5**
в т.ч.																	
текстильные изделия	3,2	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,8
одежда	-2,6	-6,4	-1,1	-4,9	2,2	-0,1	5,9	11,8	6,7	0,9	4,0	15,2	10,9	19,0	18,6	12,3	9,1
кожа и изделия из неё	-17,9	-9,5	-20,6	-7,1	-26,1	-30,0	-3,3	-17,2	-9,6	-1,5	18,3	15,6	19,3	18,1	16,0	8,6	7,3
деревообрабатывающий комплекс	**-1,4**	**-2,4**	**-1,0**	**-1,8**	**-2,5**	**1,5**	**4,9**	**3,0**	**1,9**	**5,9**	**9,8**	**1,3**	**9,5**	**6,9**	**-0,2**	**-9,6**	**-2,0**
в т.ч.																	
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,6	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	0,8	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10,0
бумага и бумажные изделия деятельность	-0,6	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,2
полиграфическая и копирование носителей информации	-6,0	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14,1	12,3	6,3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	**0,5**	**2,3**	**0,0**	**1,8**	**-4,0**	**1,9**	**-2,1**	**-1,5**	**-0,6**	**-2,4**	**-4,1**	**2,5**	**-1,1**	**0,4**	**8,0**	**3,4**	**-0,6**
химический комплекс	**4,5**	**3,8**	**4,8**	**4,7**	**2,3**	**7,7**	**4,8**	**5,0**	**3,9**	**3,9**	**6,5**	**4,9**	**9,7**	**8,9**	**7,0**	**-5,1**	**-0,3**
в т.ч.																	
химические вещества и химические продукты	3,4	2,9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2,1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	17,3	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,6	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	0,8	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-5,8**	**-5,9**	**-5,8**	**-6,1**	**-7,7**	**-3,1**	**4,4**	**3,3**	**2,7**	**3,9**	**9,2**	**0,9**	**2,6**	**3,5**	**2,2**	**-6,7**	**3,9**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–апр.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
металлургический комплекс	**0,7**	**-3,8**	**2,3**	**-0,2**	**2,1**	**6,8**	**7,7**	**6,8**	**4,3**	**10,8**	**10,2**	**8,7**	**5,6**	**10,0**	**14,2**	**6,4**	**2,7**
в т.ч.																	
металлургия	-4,1	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1,6	1,6	7,8	1,5	-0,8
готовые металлические изделия	15,5	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	13,4
машиностроительный комплекс	**11,7**	**8,2**	**13,0**	**10,9**	**13,6**	**15,6**	**19,5**	**20,5**	**15,2**	**17,7**	**25,5**	**25,0**	**24,2**	**44,0**	**35,9**	**7,3**	**-5,9**
в т.ч.																	
компьютеры, электроника, оптика	14,0	17,3	12,7	13,2	16,9	7,2	28,8	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34,9	50,8	45,4	26,4	9,4
электрооборудование	0,0	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-1,5	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	-0,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-10,8	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	16,5	10,3	8,1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	32,1	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	-2,1
прочие производства	**8,1**	**9,2**	**7,6**	**8,6**	**5,6**	**8,8**	**4,3**	**8,2**	**-1,2**	**5,1**	**4,4**	**7,0**	**8,0**	**18,9**	**6,2**	**-4,7**	**0,0**
в т.ч.																	
мебель	-1,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	10,7
прочие готовые изделия	2,7	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	11,1	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-2,7**	**2,3**	**-3,9**	**-2,1**	**-3,0**	**-6,4**	**2,3**	**-0,2**	**2,1**	**2,3**	**5,0**	**0,0**	**1,0**	**0,2**	**-0,5**	**-0,6**	**0,5**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-1,0**	**-3,3**	**-0,1**	**-1,4**	**-1,8**	**3,2**	**-0,1**	**-1,1**	**-1,0**	**0,7**	**1,0**	**0,3**	**5,6**	**4,5**	**-0,5**	**-8,3**	**-3,2**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Состояние экономики

В марте – апреле 2025 г. наблюдалась разнонаправленная динамика в разрезе отдельных секторов. Ухудшилась конъюнктура в ряде экспортных отраслей. Потребительский сегмент оставался в лидерах роста, хотя темпы роста и здесь стали более умеренными. Кредитование стабилизировалось на уровне, совместимом со сдержанными темпами роста денежной массы. На рынке труда существенных изменений пока не происходит – опросные данные предприятий позволяют говорить о том, что нехватка рабочей силы перестала нарастать, однако в марте зафиксирован очередной рекордно низкий уровень безработицы. Максимум годовой инфляции пришелся на март. В апреле и далее в мае текущие темпы роста цен заметно снижаются. Стабилизация инфляции на целевом уровне 4% в 2026 г. требует проведения жесткой денежно-кредитной политики длительное время. Траектория ключевой ставки будет определяться скоростью снижения инфляции и инфляционных ожиданий, балансом рисков для достижения цели по инфляции в 2026 году.

Текущие темпы роста потребительских цен в апреле – мае замедлились. В значительной степени это обусловлено эффектом переноса укрепления рубля, которое в существенной мере является отражением достигнутой жесткости денежно-кредитной политики. Торможение агрегированного спроса в экономике проявляется все более заметно. Это служит залогом закрепления дезинфляционных тенденций. При этом при оценке скорости дезинфляции важно учитывать, что для достижения цели по годовой инфляции в 2026 г. необходимо, чтобы текущие темпы роста цен – как общие, так и устойчивые – снизились до 4% в пересчете на год уже к концу 2025 года.

В марте большинство отраслей снизило деловую активность по сравнению с февралем с учетом сезонного и календарного факторов. Важным исключением стало частное потребление, которое увеличилось. Оперативные данные за апрель подтверждают сохранение деловой активности в целом на достигнутых уровнях (при существенных различиях между отраслями), а также замедление роста потребления.

Снижение градуса напряженности в сфере международной торговли и протекционистских пошлин придало оптимизма глобальным финансовым рынкам. Российский же рынок больше реагировал на геополитические новости и внутренние факторы. Рубль оставался крепким, получая поддержку от слабого спроса на импорт и активных продаж экспортной выручки. И на то, и на другое повлияла жесткая ДКП, ограничившая спрос на кредит и повысившая интерес к размещению временно свободных средств в рублевые инструменты под высокие процентные ставки.

Рост потребительских цен с учетом сезонности в апреле замедлился. Показатели устойчивого ценового давления также преимущественно снижались. Значительный вклад в это внесло укрепление рубля, особенно в части непродовольственных товаров длительного пользования. При этом нерегулируемые цены на услуги, которые зависят от валютного курса слабее, чем от уровня потребительского спроса, все еще продолжали расти высокими темпами.

Эффект переноса укрепления рубля в цены еще будет наблюдаться какое-то время. С поправкой на эффект переноса рост цен стал несколько слабее по сравнению с ростом в IV квартале. Поэтому, если говорить про устойчивый рост цен, то он замедляется, но не так быстро, как следует из мартовских и апрельских данных, даже с поправкой на сезонный фактор. Ключевым соображением в оценке устойчивости замедления инфляции является суждение о том, в какой мере наблюдаемая динамика обменного курса есть отражение более сдержанной динамики спроса под влиянием проводимой жесткой ДКП.

Важно и то, что в ситуации высоких инфляционных ожиданий их инерционность при прочих равных условиях удлиняет переход к устойчиво низким темпам роста цен. Поддержание жестких денежно-кредитных условий продолжительное время придает необходимый импульс этому переходу.

С начала 2025 г. рубль значительно укрепился по отношению к основным мировым валютам. За этим стоит действие нескольких факторов, устойчивость которых различается.

Во-первых, на рубль влияет проведение жесткой ДКП.

Во-вторых, определенную роль сыграла и традиционно благоприятная для рубля сезонность в I квартале. Она связана с низкой активностью импортеров в начале года. Эффект сезонности, возможно, усилился из-за празднования Нового года по восточному календарю в Китае, доля которого в российском импорте существенно возросла. В то же время экспорт традиционно возрастал от января к марту, что привело к расширению внешнеторгового сальдо.

В-третьих, на фоне ожиданий геополитической деэскалации произошло снижение российской страновой премии за риск. Это дополнительно повысило привлекательность российских финансовых активов в дополнение к высокому процентному дифференциалу.

В-четвертых, уменьшились задержки с получением выручки за экспорт одновременно с ростом поступления денежных средств от более ранних экспортных поставок (в этой части произошло сокращение объема предоставленных российскими компаниями торговых кредитов и авансов). Это увеличило объем полученной экспортерами валюты.

В-пятых, в части автомобильного рынка внутренний спрос просел также в связи с тем, что 2024 г. оттянул на себя часть спроса 2025 г. из-за масштабного инфраструктурного строительства в 2024 г. (сегмент грузовых автомобилей) и объявленных значительных повышений утильсбора (сегмент легковых автомобилей). В результате автодилеры накопили большой запас нераспроданных машин к концу прошлого года и значительно понизили объем новых импортных заказов.

Резюмируя, можно отметить, что за укреплением рубля стоят как устойчивые, так и временные факторы. Действие последних может ослабевать и, возможно, менять направленность действия.

Текущий рост потребительских цен в апреле – мае снижался по сравнению с показателем I квартала (8,2% к/к SAAR). Во многом это объясняется продолжающимся переносом укрепления рубля.

В апреле рост потребительских цен замедлился до 6,2 с 7,0% м/м SAAR в марте за счет товарного сегмента. Рост цен на продовольственные товары замедлился, но остался вдвое выше цели. Цены на непродовольственные товары снизились во многом из-за переноса укрепления рубля. При этом рост цен

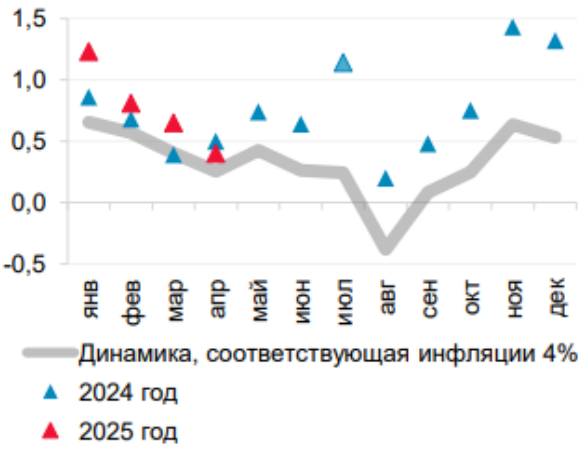
на услуги в апреле ускорился и остается самым высоким среди трех основных компонентов ИПЦ. Годовая инфляция прошла свой пик в марте и понизилась по итогам апреля – до 10,2 с 10,3%. Оперативные данные мая указывают на продолжение замедления текущих темпов роста потребительских цен и годовой инфляции.

Таблица 1. Инфляция и ее компоненты

	Апр. 2023	Апр. 2024	Фев. 2025	Мар. 2025	Апр. 2025
% г/г					
Все товары и услуги	**2,3**	**7,8**	**10,1**	**10,3**	**10,2**
Базовая инфляция	**2,0**	**8,3**	**9,6**	**9,7**	**9,2**
Продовольственные товары	0,0	8,3	11,7	12,4	12,7
Непродовольственные товары	-0,3	7,0	6,1	5,9	5,4
Услуги	9,4	8,1	12,7	12,9	12,8
% м/м SAAR					
Все товары и услуги	**4,1**	**7,1**	**7,4**	**7,0**	**6,2**
Базовая инфляция	**3,8**	**9,2**	**9,2**	**7,3**	**4,4**
Продовольственные товары	2,2	5,0	10,1	10,4	8,0
– без плодоовощей	**1,2**	**8,4**	**14,4**	**10,9**	**7,8**
Непродовольственные товары	1,9	5,1	3,5	1,6	-0,7
– без нефтепродуктов	**2,0**	**4,9**	**3,2**	**0,9**	**-2,0**
Услуги	9,7	12,4	8,3	9,0	12,5
– без ЖКУ	**12,3**	**15,4**	**10,4**	**11,9**	**16,4**

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 1. Рост цен, соответствующий инфляции 4%, % м/м



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

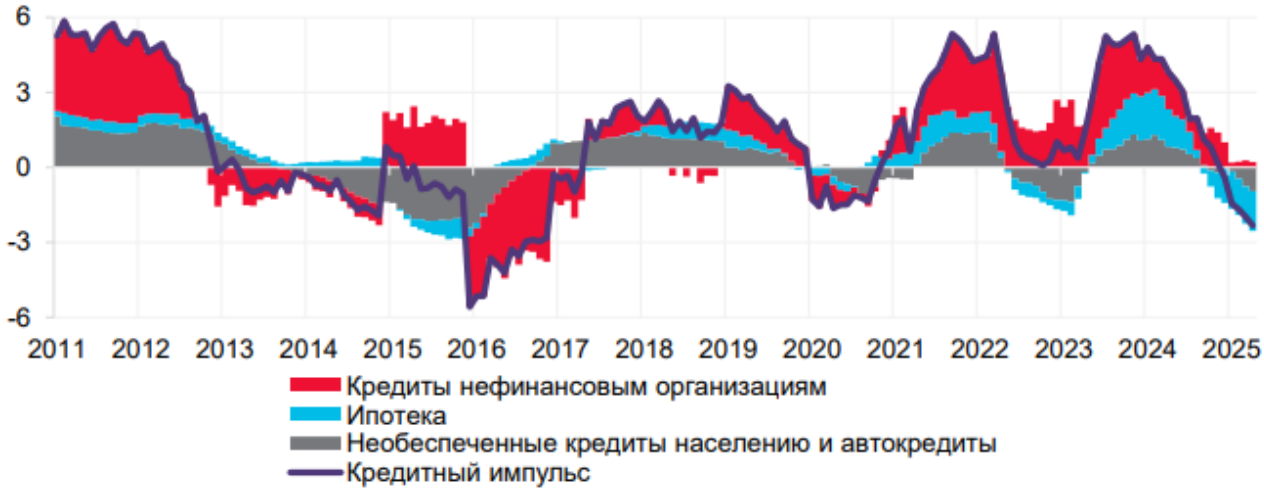
Рисунок 6

Предварительные результаты I квартала показывают снижение ВВП с исключением сезонности по сравнению с IV кварталом 2024 г. (к/к SA). Однако судить на основании этого о падении экономической активности некорректно. Если вынести за скобки мощный разовый декабрьский всплеск производства в обрабатывающей промышленности и сопоставить уровни показателей производства в октябре – ноябре 2024 г. и феврале – марте 2025 г., то легко констатировать продолжение умеренного роста экономики в течение этого периода.

Тенденция к замедлению, особенно в промышленности, стала проявляться только с марта. То есть экономика плавно возвращается к сбалансированным темпам после двух лет быстрого роста, когда восстановительный рост спроса после спада в 2022 г. был дополнительно усилен и продлен значительным бюджетным и кредитным импульсом. При этом производственные возможности в этот период не поспевали за бурным ростом спроса, отражением чего стало повторное и значительное ускорение инфляции. Об этом же говорят данные о кредитной активности: рост портфеля корпоративных кредитов стабилизировался вблизи уровня, соответствующего прогнозному диапазону на 2025 г. и сопоставимого с ростом денежной массы, выводящим инфляцию на 4%.

Кредитование вносит все больший вклад в переход к более сдержанным темпам роста совокупного спроса. В апреле кредитный импульс продолжил снижение, опустившись ниже «пандемийного» уровня. Положительный вклад со стороны требований к нефинансовым организациям снизился, а отрицательный вклад розничного кредитования увеличился. Отрицательное значение показателя означает, что кредит за последние 12 месяцев (с мая 2024 г. по апрель 2025 г.) создал меньше спроса в экономике, чем за предшествующий 12-месячный период (с мая 2023 г. по апрель 2024 г.).

Рисунок 21. Кредитный импульс, % от ВВП



Источники: Банк России, расчеты ДИП.

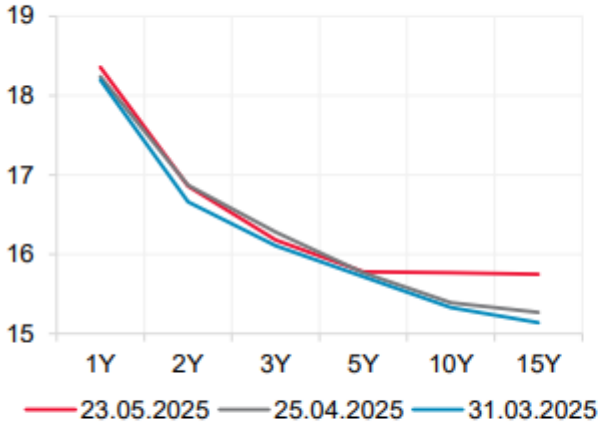
Рисунок 7

Волатильность на российских рынках в апреле и мае оставалась повышенной из-за геополитической неопределенности.

Рубль продолжил укрепляться, прежде всего благодаря высоким продажам экспортной выручки и пониженному спросу на валюту со стороны импортеров. Курс доллара США снизился до 79,7 руб., а юаня – до 11,1 руб., при этом в апреле средняя стоимость этих валют составляла 83,3 и 11,4 руб. соответственно. В дальнейшем положительное внешнеторговое сальдо, вероятно, несколько сократится: стоимость экспорта отразит снижение экспортных цен с начала года, а объем импорта возрастет вслед за укреплением рубля и снижением относительных цен импортных товаров.

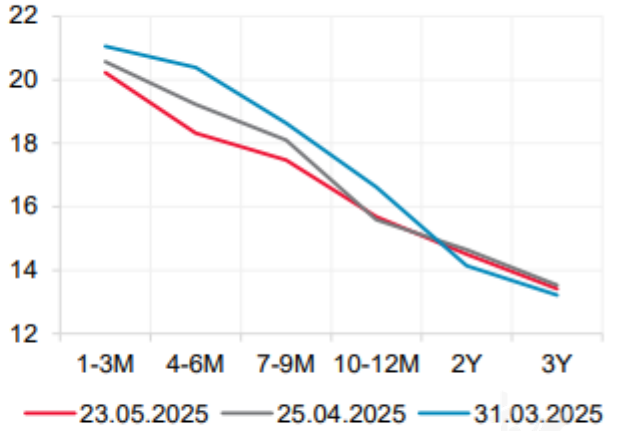
Апрельское решение Банка России сохранить ключевую ставку на уровне 21% и сигнал о снизившейся вероятности дополнительного ужесточения ДКП привели к снижению доходностей ОФЗ, однако оно было недолгим. В мае доходности увеличились на фоне пониженной торговой активности на вторичном рынке. Доходности кратко- и среднесрочных ОФЗ вернулись к значениям, которые наблюдались непосредственно после решения о ключевой ставке, в то время как в долгосрочном сегменте они превышают эти уровни на 38–48 б.п.

Рисунок 26. Кривая бескупонной доходности ОФЗ, % годовых



Источник: ПАО Московская Биржа.

Рисунок 27. Ожидания по ключевой ставке из процентных свопов, %



Примечание. Рассчитано по фиксированным ставкам процентных свопов IRS RUB vs RUB KEYRATE (МБ СПФИ) с очисткой от капитализации процентов и без очистки от премии за срок.
Источники: Банк России, Cbonds.

Рисунок 8

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

Таблица №9

СВОДНЫЕ ИТОГИ

млрд рублей

	Абсолютные данные		*В % к соответствующему периоду предыдущего года*		*Справочно: январь-май 2024 в % к январю-маю 2023*
	май	*январь-май*	*май*	*январь-май*	
Оборот организаций (в действующих ценах)	2708,3	14424,0	103,7	105,3	121,8
Индекс промышленного производства, %	x	x	104,0	106,8	111,2
Объем работ по виду деятельности "строительство"	53,4	223,5	100,0	106,7	94,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. м^2	125,3	1114,1	2,2 р.	90,5	86,5
Объем услуг по транспортировке и хранению (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	157,7	815,3	100,5	106,7	121,1
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (без субъектов малого предпринимательства, в действующих ценах)	16,0	76,1	109,3	109,6	108,9
Оборот оптовой торговли	1611,2	9258,3	101,8	106,9	108,1
Оборот розничной торговли	249,9	1228,6	97,3	98,8	111,1
пищевыми продуктами, включая напитки, и табачными изделиями	101,2	489,8	104,9	106,0	107,8
непродовольственными товарами	148,7	738,8	92,9	94,8	113,0
Оборот общественного питания	30,4	134,4	111,2	105,9	123,9
Объем платных услуг населению	93,8	451,6	102,5	103,8	101,2
Индекс потребительских цен, %	100,3	103,6[1)]	109,8	110,0	103,3[1)]

Промышленность

Индекс промышленного производства в январе–мае 2025 года по сравнению с январем–маем 2024 года составил 106,8%, в мае 2025 года по сравнению с маем 2024 года – 104,0%, по сравнению с апрелем 2025 года – 94,9%.

Прирост (снижение) промышленного производства (нарастающим итогом, в % к соответствующему периоду предыдущего года)

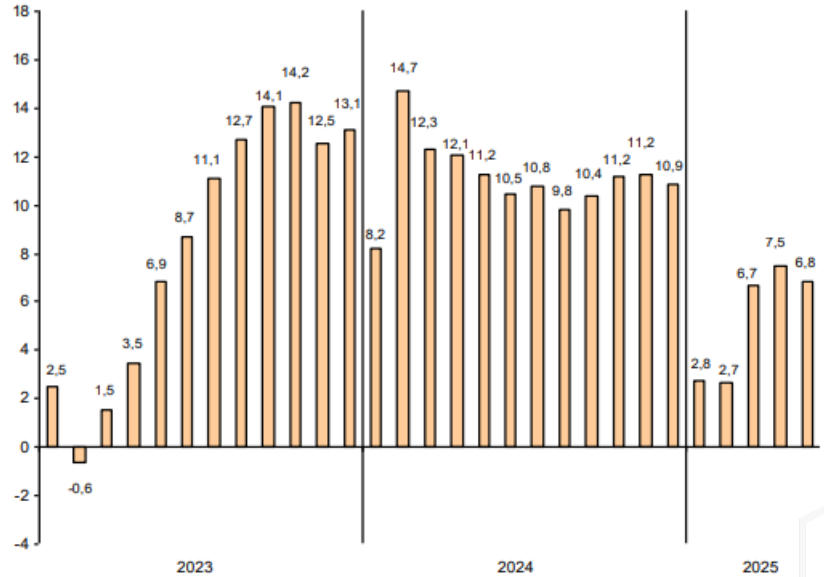


Рисунок 9

[7]https://78.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/11000825_052025.pdf

Строительство

По виду деятельности "строительство" в январе–мае 2025 года объем работ составил 223,5 млрд рублей, индекс физического объема к январю–маю 2024 года – 106,7%.

В январе–мае 2025 года за счет нового строительства и реконструкции введен в действие 71 объект производственных мощностей и социальной инфраструктуры, отдельные виды которых представлены в таблице.

Таблица №10

Ввод в действие производственных мощностей и объектов социальной инфраструктуры в январе–мае 2025 года

	Единицы измерения мощностей	Введено
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха		
Линии электропередачи напряжением до 35кВ	км	33,0
Трансформаторные понизительные подстанции напряжением до 35 кВ	тыс. кВА	36,0
Распределительные газопроводы	км	0,7
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений		
Водопроводные сети	км	8,5
Канализационные сети	км	8,3
Торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов		
Торговые предприятия	тыс. м^2 торговой площади	1,9
Транспортировка и хранение		
Железнодорожные пути к производственным объектам	км	4,5
Общетоварные склады	тыс. м^2 общей площади	77,3
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания		
Гостиницы	мест	2130
Деятельность в области информации и связи		
Волоконно-оптические линии связи (передачи)	км	33,1
Образование		
Общеобразовательные организации	учен. мест	1375
Дошкольные образовательные организации	мест	837
Образовательные организации высшего образования	м^2 учебно-лабораторных зданий	2692
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг		
Амбулаторно-поликлинические организации	посещ./смену	140
Деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений		
Физкультурно-оздоровительный комплекс	ед.	2

Ввод в действие жилых домов в январе–мае 2025 года составил 1114,1 тыс. м^2 , что на 9,5% меньше, чем в январе–мае 2024 года. Введено в эксплуатацию 111 жилых домов, населением построено 560 индивидуальных жилых домов.

Лидерами по вводу в действие жилых домов в январе–мае 2025 года являются Красногвардейский район – 165,8 тыс. м^2 и Пушкинский район – 133,4 тыс. м^2 .

Транспорт

Объем услуг по транспортировке и хранению, оказанных организациями Санкт-Петербурга (без субъектов малого предпринимательства), в январе–мае 2025 года составил 815,3 млрд рублей и в действующих ценах увеличился по сравнению с январем– маем 2024 года на 6,7%.

За январь–май 2025 года автомобильным транспортом организаций (без субъектов малого предпринимательства) перевезено 10,7 млн тонн грузов, что на 21,0% больше, чем в январе–мае 2024 года. Объем грузоперевозок, выполненных на коммерческой основе, составил 7,9 млн тонн грузов (на 29,2% больше).

За январь–май 2025 года автобусами по маршрутам регулярных перевозок перевезено 296,4 млн пассажиров, что на 2,5% больше уровня января–мая 2024 года. Пассажирооборот увеличился на 4,6% и составил 2108,9 млн пасс-км.

Оптовая торговля

Оборот оптовой торговли в январе–мае 2025 года составил 9258,3 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 6,9% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в мае 2025 года – 1611,2 млрд рублей, что на 1,8% больше, чем в мае 2024 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе–мае 2025 года составил 1228,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 1,2% меньше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в мае 2025 года, соответственно, 249,9 млрд рублей (на 2,7% меньше).

Формирование оборота розничной торговли в январе–мае 2025 года

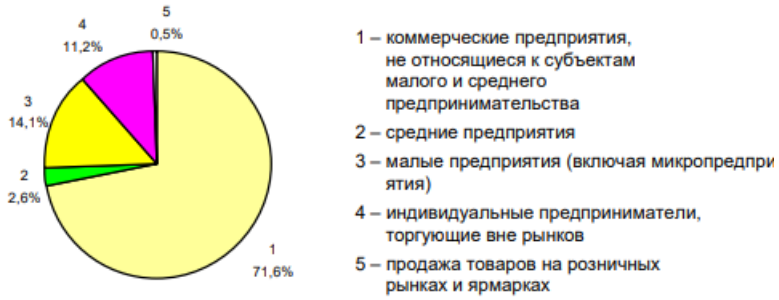


Рисунок 10

Общественное питание

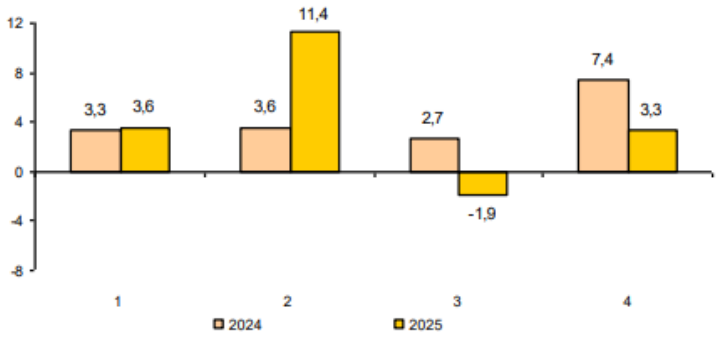
Оборот общественного питания в январе–мае 2025 года составил 134,4 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 5,9% больше, чем в соответствующем периоде прошлого года, в мае 2025 года, соответственно, 30,4 млрд рублей (на 11,2% больше).

Платные услуги населению

Объем платных услуг, оказанных населению, в январе–мае 2025 года составил 451,6 млрд рублей и в сопоставимых ценах увеличился по сравнению с январем–маем 2024 года на 3,8%.

Цены

Темпы прироста (снижения) цен и тарифов в мае (в % к декабрю предыдущего года)



1 – индекс потребительских цен
2 – индекс цен производителей промышленных товаров
3 – сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения
4 – индекс тарифов на грузовые перевозки

Рисунок 11

Рынок труда

В апреле 2025 года в организациях (без субъектов малого предпринимательства) работало 1677 тыс. человек. В структуре работающих 93,1% приходилось на штатных работников, на условиях совместительства – 2,2% и по договорам гражданско-правового характера – 4,7% от общего числа работающих.

К концу мая 2025 года в государственных учреждениях службы занятости населения состояло на учете 14,5 тыс. не занятых трудовой деятельностью граждан. В качестве безработных было зарегистрировано 9,0 тыс. человек, в том числе 7,3 тыс. человек получали пособие по безработице.

Средняя номинальная заработная плата, начисленная за апрель 2025 года, составила 117690 рублей. Реальная начисленная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в апреле 2025 года составила 98,8% к уровню марта 2025 года и 103,0% – к уровню апреля 2024 года.

Финансы

По данным Комитета финансов Санкт-Петербурга в январе–апреле 2025 года доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга составили 449,1 млрд рублей, что в номинальном выражении на 42,2% больше, чем в январе–апреле 2024 года, расходы консолидированного бюджета составили 395,2 млрд рублей, что на 13,1% больше аналогичного периода предыдущего года.

На 1 мая 2025 года суммарная задолженность организаций по обязательствам (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) составила 29378,5 млрд рублей, из нее просроченная – 617,4 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 апреля 2025 года – 2,1%).

Дебиторская задолженность на 1 мая 2025 года составила 15739,8 млрд рублей, из нее просроченная – 1258,0 млрд рублей или 8,0%.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

7.3. Анализ рынка объекта оценки[8]

7.3.1. Купля-продажа

В таблице ниже указаны основные статистические характеристики цен предложений по продаже нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период февраль 2025 - март 2025 года, кроме крайних и средних значений приведены также величины 1 и 3 квартилей для лучшего представления структуры ценового предложения.

Таблица №11

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	87 000	175 100	259 100	270 100	341 500	626 700
Офисные	50 500	150 000	223 300	221 600	289 700	428 300
ПСН	60 000	170 000	240 000	245 800	313 800	485 000
Пром/склад	19 000	71 500	100 000	96 700	121 500	152 400

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

Торговые помещения в рассматриваемый период были выставлены на продажу в диапазоне от 87 000 до 626 700 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, при этом медианное значение составило 259 100 руб., а среднее 270 100 руб. за 1 кв.м с НДС.

Цены предложений на офисы находились в диапазоне от 50 500 руб. до 428 300 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана зафиксирована на уровне 223 300 руб., среднее значение предложений 221 600 руб. за 1 кв.м с НДС.

Диапазон цен предложений для помещений свободного назначения Санкт-Петербурга составил от 60 000 руб. до 485 000 руб. за 1 кв.м с учетом НДС, медиана составила 240 000 руб., а среднее значение находится на уровне 245 800 руб. за 1 кв.м с НДС.

Объекты промышленного и складского назначения предлагались на реализацию с минимальной ценой 19 000 руб., максимальной 152 400 руб. за 1 кв. м с НДС, медианная цена предложения составила 100 000 руб., а средняя цена предложения 96 700 руб. за 1 кв.м с НДС.

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

[8] Анализ подготовлен на основании следующих данных:
https://macro-scope.ru/city/saint-petersburg/commercial/2025.03/

Таблица №12

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

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	303 000	224 000	256 600	-
Василеостровский	286 800	250 000	249 200	-
Выборгский	208 600	217 200	243 600	97 400
Калининский	270 500	276 200	239 600	29 700
Кировский	207 500	106 600	145 000	87 100
Колпинский	-	-	122 400	72 700
Красногвардейский	213 400	231 100	219 600	99 100
Красносельский	252 600	143 000	249 100	68 500
Кронштадтский	-	-	161 300	-
Курортный	-	-	211 700	-
Московский	312 500	203 900	264 600	-
Невский	277 100	161 000	237 100	80 700
Петроградский	400 000	265 200	299 300	-
Петродворцовый	125 000	70 800	226 000	68 200
Приморский	278 700	230 000	263 700	-
Пушкинский	172 400	147 600	180 000	105 000
Фрунзенский	302 100	220 000	270 000	139 200
Центральный	321 000	227 300	249 200	-

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

Наиболее высокий уровень цен торговой недвижимости Санкт-Петербурга зафиксирован в Петроградском районе, медиана составила 400 000 руб./кв.м с учетом НДС, более доступные площади торгового назначения расположены в Петродворцовом районе, медиана цен находится на уровне 125 000 руб./кв.м с учетом НДС.

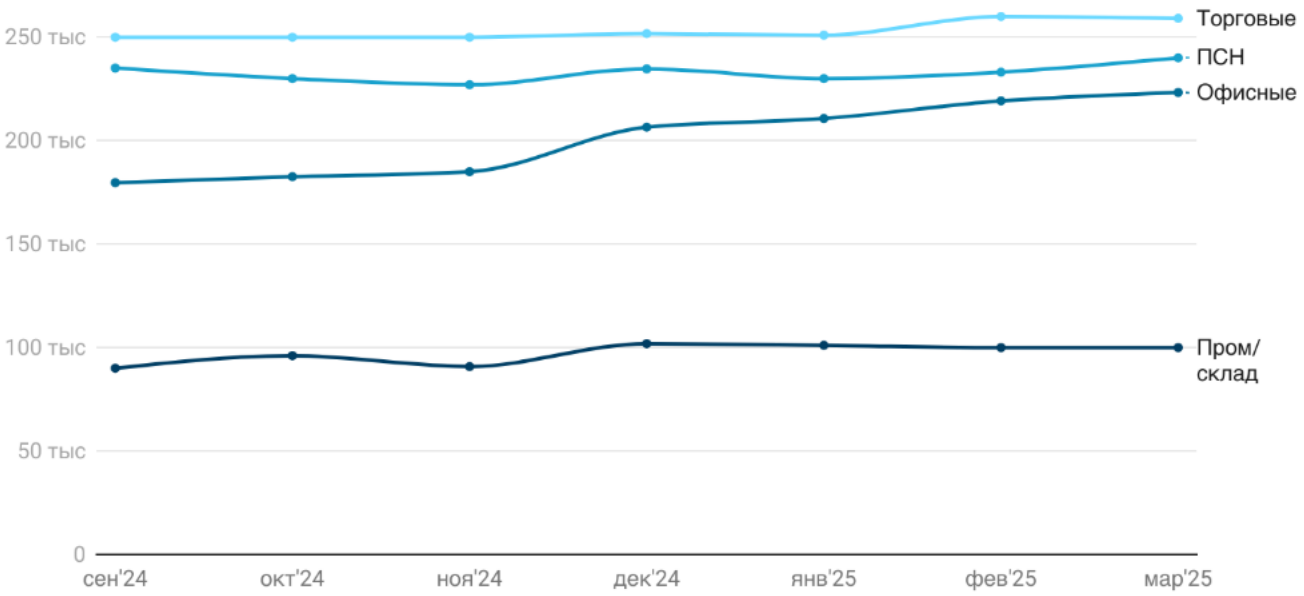
По стоимости офисов города Санкт-Петербурга лидирует Калининский район, медиана цены предложения в период февраль 2025 - март 2025 составила 276 200 руб./кв.м с учетом НДС. Недорогие офисные помещения расположены в Петродворцовом районе города, медианное значение цены там составляет 70 800 руб./кв.м с учетом НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ценой предложения 299 300 руб./кв.м с учетом НДС, самые доступные предложения ПСН зафиксированы в Колпинском районе, медиана находится на уровне 122 400 руб./кв.м с учетом НДС.

Объекты промышленно-складского назначения дороже всего предлагались на продажу в Фрунзенском районе, медиана цены предложения на уровне 139 200 руб./кв.м с учетом НДС, а наименее высокая стоимость промышленно-складской недвижимость с медианой цен 29 700 руб./кв.м с учетом НДС зафиксирована в Калининском районе города.

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

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



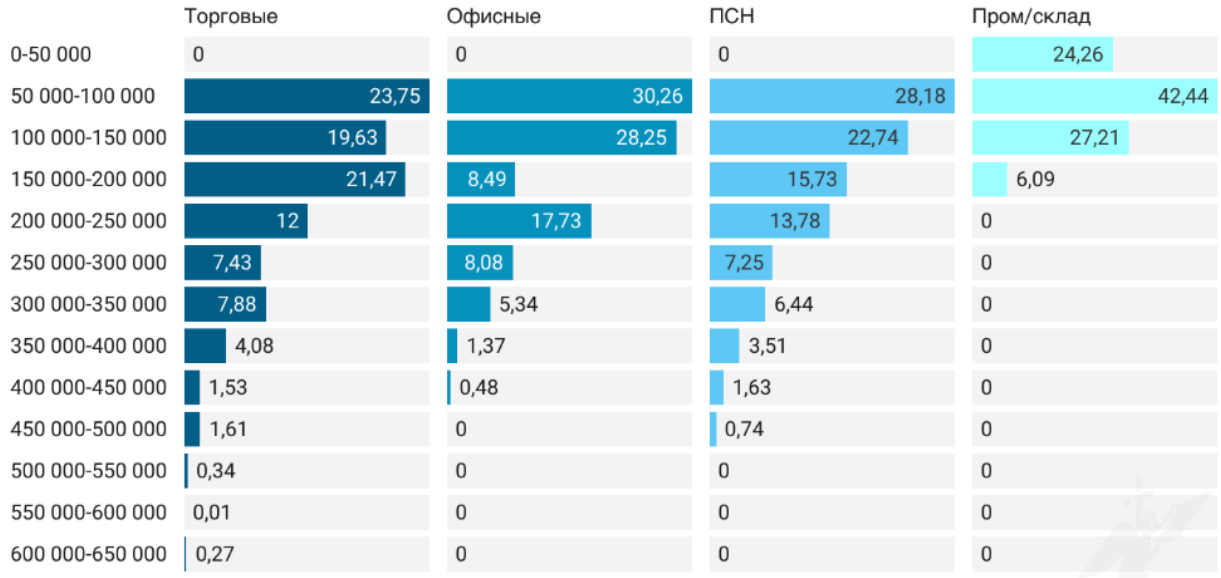
Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Рисунок 12

Медиана цен предложений (с НДС) в сегменте торговых площадей за последние полгода демонстрировала диапазон от 250 000 до 260 000 руб./кв.м, с усредненным значением 253 114 руб./кв.м. Медианное значение предложений среди офисных помещений за последние 6 месяцев находилось в интервале от 179 700 до 223 300 руб./кв.м, со средним уровнем 201 000 руб./кв.м. Помещения свободного назначения за указанный срок показывали медиану цен предложений в промежутке от 227 000 до 240 000 руб./кв.м, усредненное значение составило 232 842 руб./кв.м. Медиана предложений недвижимости промышленно-складского назначения на протяжении полугода колебалась в диапазоне от 90 000 до 101 900 руб./кв.м, со средней величиной 97 128 руб./кв.м.

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

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



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

Рисунок 13

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

1 кв.м. Существенная доля объектов производственно-складского назначения предлагается на продажу в диапазоне цены 50 000 - 100 000 рублей с НДС за 1 кв.м.

7.3.2. Аренда

В таблице ниже приводятся характеристики запрашиваемых ставок аренды на рынке нежилой недвижимости Санкт-Петербурга в период февраль 2025 - март 2025 года. В дополнение к крайним и средним значениям рассчитаны также значения 1 и 3 квартилей для понимания общей структуры предложений по аренде.

Таблица №13

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

Категория	Минимум	25 перцентиль	Медиана	Среднее	75 перцентиль	Максимум
Торговые	2 300	12 800	20 500	22 900	30 400	70 800
Офисные	7 600	10 800	14 300	16 000	19 800	43 200
ПСН	6 000	13 200	19 100	20 400	25 300	47 900
Пром/склад	4 500	7 500	9 000	9 100	10 800	15 100

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

Помещения торгового назначения в рассматриваемый период предлагались в аренду в интервале от 2 300 до 70 800 руб. за 1 кв.м/год без учета НДС, при этом медиана ставок составила 20 500 руб., а среднее значение 22 900 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Ставки аренды для офисов находились в диапазоне от 7 600 руб. до 43 200 руб. за 1 кв.м/год без НДС, медиана зафиксирована на уровне 14 300 руб., среднее значение составило 16 000 руб. за 1 кв.м в год без НДС.

Интервал запрашиваемых ставок аренды для помещений свободного назначения составил от 6 000 руб. до 47 900 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС, медиана находилась на уровне 19 100 руб., а среднее значение составило 20 400 руб. за 1 кв.м/год без НДС.

Объекты недвижимости промышленного и складского назначения предлагались в аренду с минимальной ставкой 4 500 руб., максимальной 15 100 руб. за 1 кв. м в год без НДС, медиана составила 9 000 руб., средняя ставка аренды 9 100 руб. за 1 кв.м в год без учета НДС.

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

Таблица №14

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

Район	Торговые	Офисные	ПСН	Пром/склад
Адмиралтейский	18 000	13 552	18 118	8 300
Василеостровский	19 950	19 000	21 053	9 600
Выборгский	20 000	16 602	18 240	8 570
Калининский	16 000	11 050	18 000	8 450
Кировский	21 451	10 030	13 844	7 900
Колпинский	25 198	13 000	16 200	9 500
Красногвардейский	21 818	15 600	19 894	11 400
Красносельский	22 032	12 480	19 000	9 180
Кронштадтский	-	-	9 547	-
Курортный	-	-	14 235	9 000
Московский	20 447	13 450	20 000	9 046
Невский	24 000	13 200	16 112	8 400
Петроградский	30 000	19 216	24 000	6 000
Петродворцовый	23 771	-	15 000	7 200
Приморский	22 800	14 620	19 683	10 900
Пушкинский	7 500	8 501	12 542	11 500
Фрунзенский	23 842	11 000	19 045	8 500
Центральный	27 974	21 000	21 438	10 500

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

Наиболее высокие арендные ставки для торговой недвижимости зафиксированы в Петроградском районе, медианное значение составило 30 000 руб./кв.м/год без НДС, наиболее доступные площади торгового назначения расположены в Пушкинском районе, медиана запрашиваемых ставок находится на уровне 7 500 руб./кв.м/год без учета НДС.

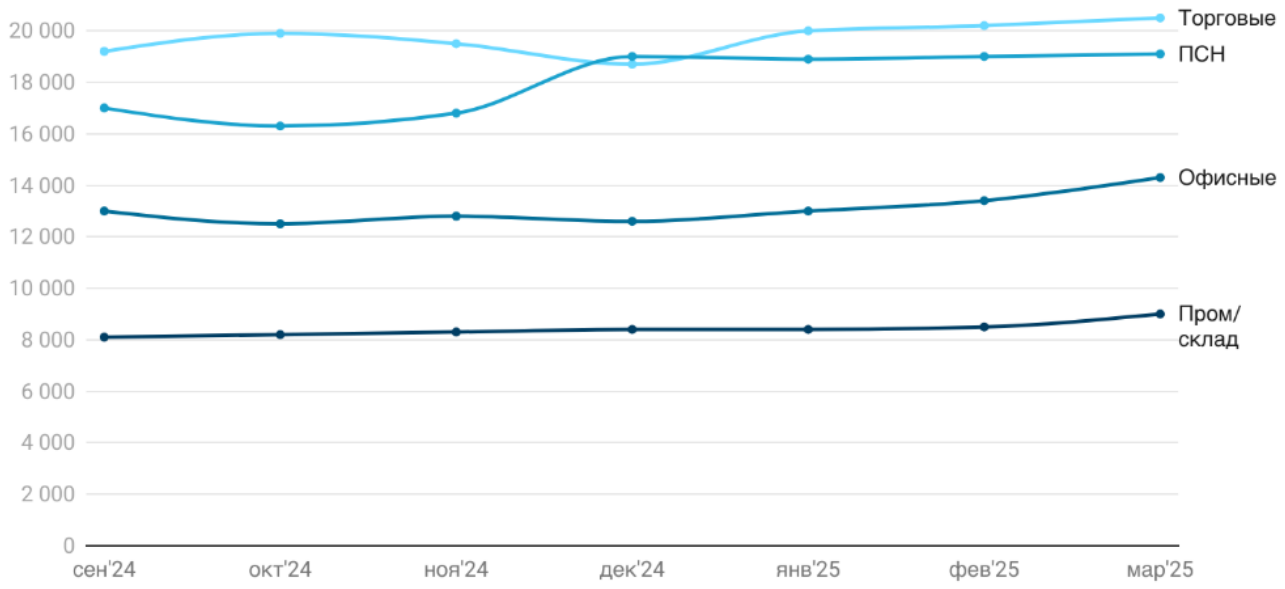
По уровню арендных ставок офисных помещений города лидирует Центральный район, медианный уровень ставки в период февраль 2025 - март 2025 составил 21 000 руб./кв.м/год без НДС. Наиболее доступные офисные объекты расположены в Пушкинском районе города, медиана ставок там составляет 8 501 руб./кв.м/год без НДС.

Наиболее дорогие помещения свободного назначения расположены в Петроградском районе с медианной ставкой аренды 24 000 руб./кв.м/год без НДС, доступные предложения аренды таких помещений зафиксированы в Кронштадтском районе, медиана составила 9 547 руб./кв.м/год без НДС.

Объекты производственного и складского назначения с наиболее высокими ставками аренды предлагались в Пушкинском районе, медианное значение находилось на уровне 11 500 руб./кв.м/год без НДС, а наиболее доступные объекты с медианой ставок 6 000 руб./кв.м/год без НДС расположены в Петроградском районе города.

Медиана запрашиваемых ставок аренды (без учета НДС) торговых объектов в течение полугода находилась в диапазоне от 18 700 до 20 500 руб./кв.м/год, с усредненным значением 19 714 руб./кв.м/год. Сегмент офисных помещений за последние 6 месяцев демонстрировал интервал медианных ставок аренды от 12 500 до 14 300 руб./кв.м/год, со средним уровнем 13 085 руб./кв.м/год. Помещения свободного назначения на протяжении полугода показывали медиану ставок в промежутке от 16 300 до 19 100 руб./кв.м/год, средний уровень составил 18 014 руб./кв.м/год. Медиана ставок аренды объектов промышленно-складского назначения за указанный срок колебалась в диапазоне от 8 100 до 9 000 руб./кв.м/год, со средней величиной 8 414 руб./кв.м/год.

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

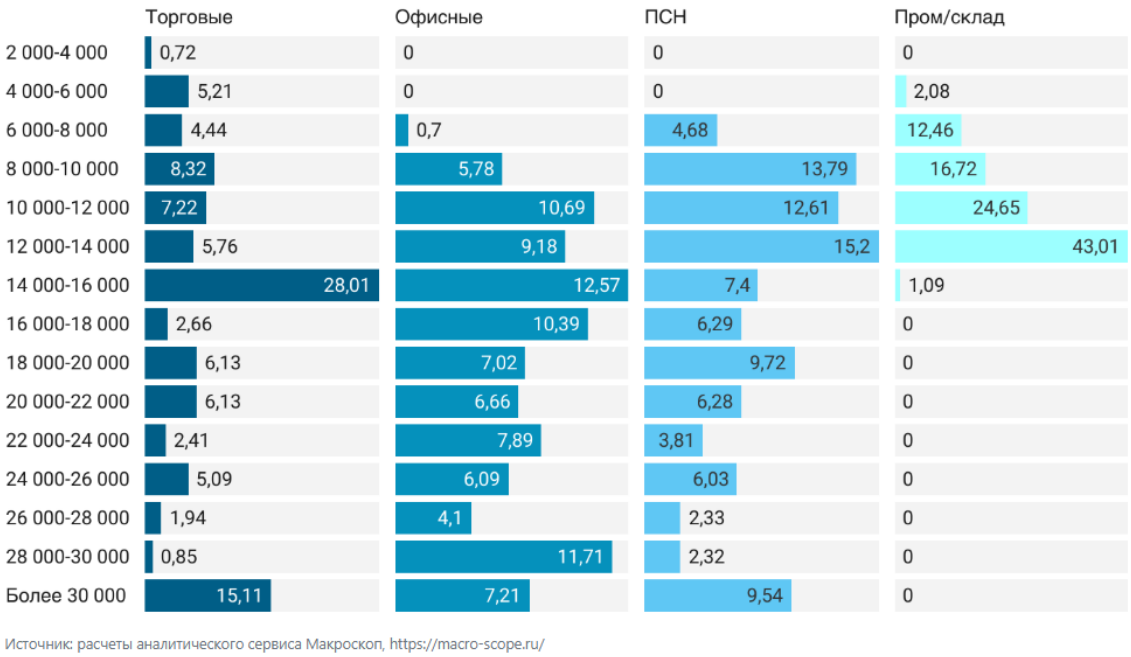


Источник: расчеты аналитического сервиса Макроскоп, https://macro-scope.ru/

Рисунок 14

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

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



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

Рисунок 15

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

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

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

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

Таблица №15

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/bar_na_nekrasova_203_m2_7557246523?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_118_m_2178487342?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0alUzQTVOeEFwbEcyT25RIjt9ncP_zz8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/95m_prohodnoe_v_tsentre_7425927000?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7205652681?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZUmx0Y29pUUVSU0JPUGJZIjt94fWn3z8AAAA
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025
Передаваемые права	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Местоположение (адрес)	Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Некрасова, 14Б	Санкт-Петербург, пер. Ульяны Громовой, 4	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 17	Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, 21Б
Расстояние до метро, м	1000	370	800	450

Параметры	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Этаж расположения	цоколь	подвал	1	1
Общая площадь объекта, кв.м.	203,0	118,0	95,0	230,0
Состояние отделки	Отличное	Хорошее	Отличное	Отличное
Наличие отдельного входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть
Наличие витринного остекления	нет	нет	нет	нет
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Цена предложения, руб./месяц	**399 900**	**300 000**	**320 000**	**805 000**
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	**1 970**	**2 542**	**3 368**	**3 500**
Что включено	-	-	-	ЭР
Коэффициент корректировки	0,672	0,672	0,672	0,829
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	**1 970**	**2 542**	**3 368**	**2 837**

Из таблицы видно, что ставки аренды помещений, аналогичных оцениваемому, в г. Санкт-Петербург в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 1970–3368 руб./кв. м в мес. без КП и ЭР, без учета скидки на торг.

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

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

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

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

9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

Основными ценообразующими факторами для коммерческих помещений являются:

- престижность местоположения объекта (приближенность к историческим и центральным частям города, престижность адреса, близость памятников архитектуры и центров деловой активности, благоустроенность и однородность социальной среды ближайшего окружения);
- проходимость/проезжаемость места, т.е. интенсивность пешеходных или транспортных потоков;
- условия парковки;
- линия расположения;
- характеристика входа (количество, ориентация на улицу или во двор);
- этаж расположения помещения;
- площадь помещения;
- коэффициент полезных площадей;
- высота потолков в помещении;
- состояние помещения (техническое состояние, внутренняя отделка);
- наличие витрин;
- элементы благоустройства и коммуникаций (наличие водоснабжения, отопления, канализации, электроэнергии, телефонных линий, интернета и т.д.);
- условия осуществления погрузочно-разгрузочных работ.

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

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

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

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

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

12.09.2024 Алексей Иванович Попов

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

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

Рисунок 16 – Копия страницы справочника

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

7.3.5. Основные выводы

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

Из таблицы видно, что ставки аренды помещений, аналогичных оцениваемому, в г. Санкт-Петербург в районе локального местоположения объекта оценки находится в диапазоне 1970–3368 руб./кв. м в мес. без КП и ЭР, без учета скидки на торг.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

- физическая осуществимость: рассмотрение физически возможных для объекта способов использования;

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

8.1. Анализ НЭИ условно-свободного участка

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

8.2. Анализ НЭИ участка с существующей застройкой

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

Юридическая правомочность. Согласно предоставленным заказчиком документам оцениваемое помещение относится к нежилым. В распоряжении оценщика отсутствуют документы, разрешающие перевод объекта в жилой фонд, кроме того, конструктивные особенности и планировки, оснащенность коммуникациями не позволяют рассматривать в качестве наиболее эффективного использования жилую функцию, как не соответствующую критерию юридической допустимости. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно: офисного, торгового и производственно-складского.

Физическая осуществимость. Оценщик не проводил технической экспертизы оцениваемого помещения, но считает, что при реализации вариантов его использования препятствий физического характера не возникнет.

Финансовая оправданность. Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под торговую, офисную и 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 склад являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования). На этапе рассмотрения максимальной эффективности (оптимального варианта использования) оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта аренды. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен 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.

Рассмотрение наиболее оптимального варианта использования объекта оценки

Таблица №16

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
Торговая	– хорошее состояние помещения; – расположение на первой линии; – расположение объекта на первом этаже; – наличие отдельного входа; – наличие возможности парковки автомобилей рядом со зданием; – высокий уровень пешеходных потоков в районе локального местоположения объекта оценки; – хорошая транспортная доступность; – высота помещения.	– отсутствие витринного остекления.

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
Офисная	– хорошее состояние помещения; – расположение на первой линии; – расположение объекта на первом этаже; – наличие отдельного входа; – наличие возможности парковки автомобилей рядом со зданием; – высокий уровень пешеходных потоков в районе локального местоположения объекта оценки; – хорошая транспортная доступность.	– отсутствуют.
Складская	– хорошее состояние помещения; – расположение на первой линии; – расположение объекта на первом этаже; – наличие отдельного входа.	– отсутствие специального оборудования для проведения погрузо-разгрузочных работ; – помещение расположено в жилом доме; – ограниченные условия для подъезда крупногабаритного грузового автотранспорта.

Исходя из проведенного выше качественного анализа функций возможного использования Объекта, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих помещений (средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на складские объекты), оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого помещения будет его использование под торговую функцию, поскольку данный вариант использования является наиболее доходным и хорошо реализуем ввиду технических характеристик помещения.

Вывод:

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, оценщик считает, что наиболее эффективным использованием рассматриваемого помещения выступает его фактическое использование в качестве торговли (кондитерский магазин).

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ, ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Описание процесса оценки

В соответствии с п. 1 ФСО III, процесс оценки включает следующие действия:

1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

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

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

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

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

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

9.2. Выбор подхода к оценке

9.2.1. Подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Оценщик вправе использовать иную от описанной в ФСО V и ФСО №7 методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода

(методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

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

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

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

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

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

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

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода,

когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений.

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

9.2.2. Применение подходов к оценке арендной платы

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.2.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке

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

Рассмотрение возможности использования различных подходов к оценке приведено ниже.

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

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

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

Затратный подход. Затратный подход, основанный на принципе замещения (стоимость объекта оценки определяется наименьшей ценой, по которой может быть построен аналогичный объект такой же полезности), согласно теории, в чистом виде не может быть использован для оценки арендной ставки. Это определяется тем, что создание объекта, предусматривающее получение полного пакета прав собственности, по определению не может выступать альтернативой аренде, включающей временное право пользования и владения или право временного пользования, т.е. принцип замещения при оценке аренды неприменим.

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

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

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

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

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения[10].

Основные этапы сравнительного подхода[11]:

1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

Элементы сравнения[12]

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

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

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

8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

Последовательность корректировок[13]

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

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

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

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

Методы сравнительного подхода

В соответствии с положениями п. 22 ФСО №7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

Методы качественного анализа включают следующие:

- Метод качественного сравнения цен;
- Метод квалиметрического моделирования.

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

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

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

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

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

Методы количественного анализа:

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

- Метод корректировок;
- Методы факторного анализа.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.[14]

Методы факторного анализа:

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

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

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

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.[15]

10.1. Обоснование применяемого метода расчета в рамках сравнительного подхода

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

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

10.2. Структура расчета

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

10.3. Выбор единицы сравнения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рисунок 17 – Копия страницы справочника

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

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

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

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

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

[16] п. 22г ФСО №7.

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

10.4. Характеристика объекта оценки и объектов-аналогов

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

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

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

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

- тип объекта – встроенное нежилое помещение;
- передаваемое право – право временного владения и / или пользования;
- местоположение – г. Санкт-Петербург;
- назначение объекта – свободное/торговля;
- площадь объекта – до 230 кв.м.

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

Таблица №17

Параметры	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Ссылка	-	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/bar_na_nekrasova_203_m2_7557246523?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_118_m_2178487342?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0alUzQTVOeEFwbEcyT25RIjt9ncP_zz8AAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/95m_prohodnoe_v_tsentre_7425927000?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7205652681?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZUmx0Y29pUUVSU0JPUGJZIjt94fWn3z8AAAA
Сделка/предложение	сделка	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата оценки/сделки	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025	Июль 2025
Передаваемые права	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования	Право временного владения, пользования
Наличие обременений	выявленный объект культурного наследия	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Местоположение (адрес)	г.Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 31, литера А, помещение 1-Н	Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Некрасова, 14Б	Санкт-Петербург, пер. Ульяны Громовой, 4	Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 17	Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, 21Б
Расстояние до метро, м	570	1000	370	800	450
Этаж расположения	1, подвал, цоколь	цоколь	подвал	1	1
Общая площадь объекта, кв.м.	58,8	203,0	118,0	95,0	230,0
Состояние отделки	Хорошее	Отличное	Хорошее	Отличное	Отличное
Наличие отдельного входа	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы	Отдельный с улицы
Наличие коммуникаций	есть	есть	есть	есть	есть
Наличие витринного остекления	нет	нет	нет	нет	нет
Наличие оборудования	нет	нет	нет	нет	нет
Парковка	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Цена предложения, руб./месяц	**-**	**399 900**	**300 000**	**320 000**	**805 000**
Цена предложения, руб./кв.м/мес.	**-**	**1 970**	**2 542**	**3 368**	**3 500**
Что включено	-	-	-	-	ЭР
Коэффициент корректировки	0,672	0,672	0,672	0,672	0,829
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП	**-**	**1 970**	**2 542**	**3 368**	**2 837**

10.5. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

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

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

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

Поправка на условия сделки. Поскольку цены объектов-аналогов являются ценами предложения, а не ценами реальных сделок, оценщик ввел корректировку в виде величины «скидки на торг», размер которой принят равным – 3,00%, согласно данным портала СтатРиелт[17].

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,96	0,96	0,95
2	**Офисных** и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,88	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,86	0,95	0,92	0,93	0,92	0,90
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,71	0,94	0,85	0,86	0,85	0,82
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,70	0,96	0,86	0,88	0,87	0,84
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,89	0,88	0,86
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,98	0,97	0,97	0,97	0,96
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,95	0,95	0,94
10	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,97	0,96	0,96	0,96	0,95
11	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,87	0,96	0,93	0,94	0,93	0,92

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.
2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Рисунок 18 – Копия интернет-страницы

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

Проведение корректировок по последовательным элементам сравнения приведено в таблице ниже.

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

Таблица №18

Корректировки по первой группе					
Параметры	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Арендная ставка, руб./кв.м в мес с НДС, без ЭР и КП		1 970	2 542	3 368	2 837
Передаваемые права на улучшения	**собственность**	**собственность**	**собственность**	**собственность**	**собственность**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 970	2 542	3 368	2 837
Условия финансирования	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 970	2 542	3 368	2 837
Условия продажи (аренды)	**типичные**	**типичные**	**типичные**	**типичные**	**типичные**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 970	2 542	3 368	2 837
Условия рынка (дата сделки)	**Июль 2025**	**Июль 2025**	**Июль 2025**	**Июль 2025**	**Июль 2025**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 970	2 542	3 368	2 837
Условия рынка (скидка на торг, %)	**сделка**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Корректировка, %		-3,00%	-3,00%	-3,00%	-3,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		**1 911**	**2 466**	**3 267**	**2 752**

10.6. КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ СРАВНЕНИЯ

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

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

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

Далее представлено описание проведенных корректировок.

Корректировка на удаленность от метро

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

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

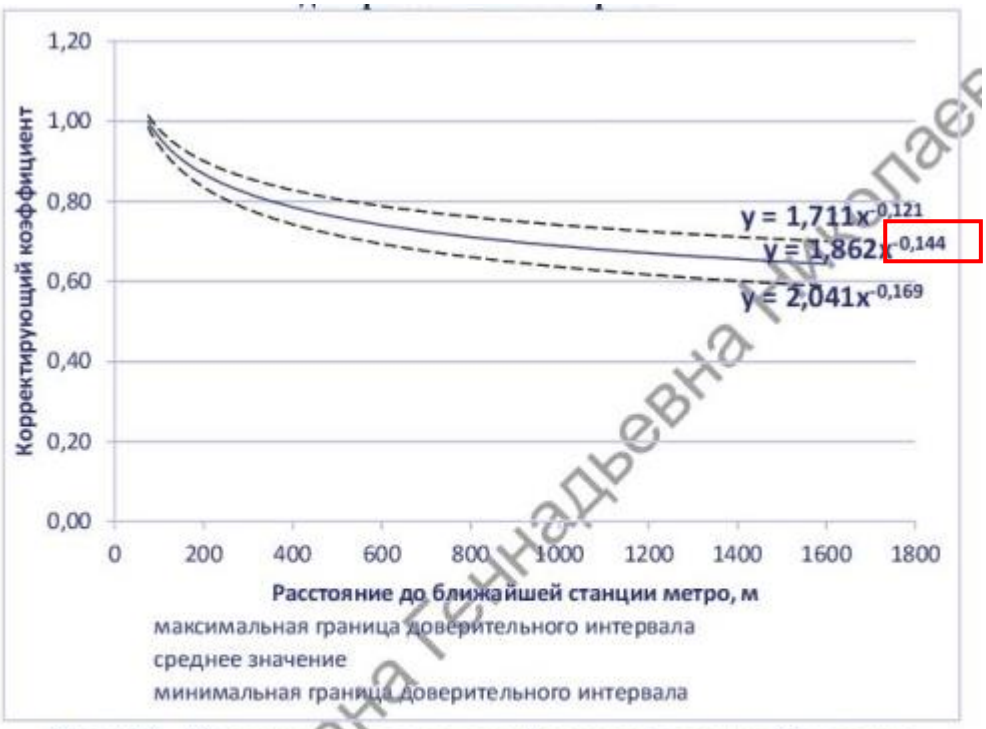


Рис. 74. Зависимость удельной цены/арендной ставки торгового объекта от расстояния до ближайшей станции метро, данные по Санкт-Петербургу. Доверительный интервал.

Светлана Геннадьевна Николаева

Рисунок 19 – Копия страницы справочника

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

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

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

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

Корректировка на площадь

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

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

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

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

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

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

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

Рисунок 20 – Копия страницы справочника

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

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

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

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

Корректировка на этаж расположения

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

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

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

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

©2024 Светлана Геннадьевна Николаева

Рисунок 21 – Копия страницы справочника

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

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

S_0, $S_{1\ldots}$ S_n – площадь объекта, расположенная на соответствующем этаже;
k_0, $k_{1\ldots}$ k_n – коэффициент корректировки объекта, присвоенный согласно таблице выше в соответствии с этажом расположения.

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

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

$$К = (К_{ОО}/К_{ОА} – 1) * 100\%, \text{ где}$$

$К_{ОО}$ – коэффициент корректировки объекта оценки, присвоенный согласно таблице выше;
$К_{ОА}$ – коэффициент корректировки объекта аналога, присвоенный согласно таблице выше;

Объект оценки располагается на 1, подвальном и цокольном этажах, следовательно, коэффициент корректировки был рассчитан согласно распределению площади объекта по этажам и составил 0,89 (=((1*28,1)+(0,77*20,3)+(0,82*10,4))/58,8).

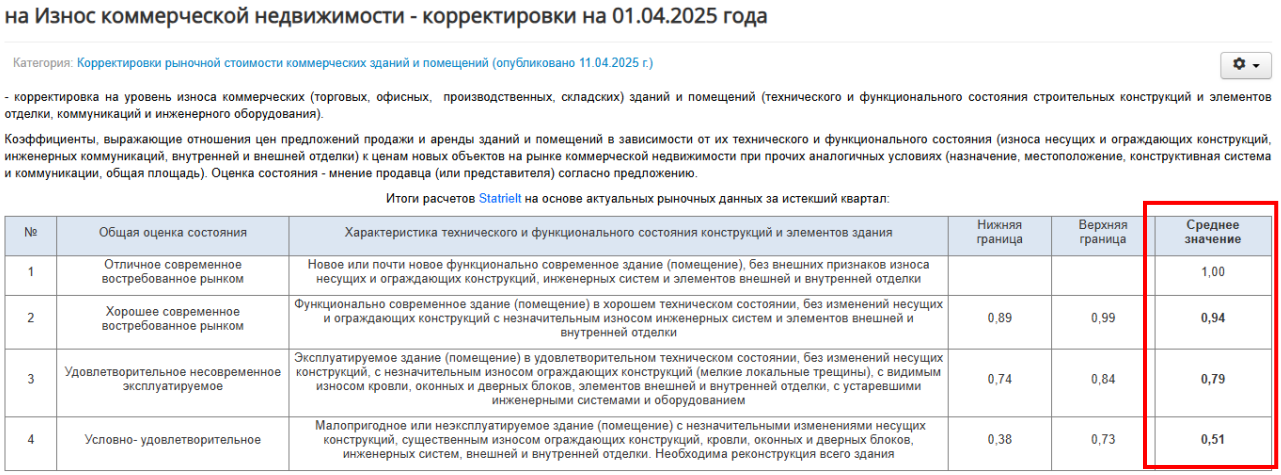
Принятые корректировки приведены в соответствующих строках расчетной таблицы в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

Корректировка на состояние помещения

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

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

Корректировка была проведена на основании данных портала СтатРиелт[18].



на Износ коммерческой недвижимости - корректировки на 01.04.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 11.04.2025 г.)

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

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

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

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,89	0,99	**0,94**
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,74	0,84	**0,79**
4	Условно- удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,38	0,73	**0,51**

Рисунок 22 – Копия страницы справочника

Таким образом, корректировка по данному фактору рассчитывалась следующим образом:

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

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

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

10.7. Коэффициент вариации (V)

Коэффициент вариации рассчитывается по следующей формуле:

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

где: σ – среднеквадратическое отклонение,

$\overline{X}$ - среднее значение.

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

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

10.8. Итоговый расчет

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

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

[18] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3783-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2025-goda

Таблица №19

Корректировки по второй группе					
Параметры	**Оцениваемый объект**	**Объект-аналог №1**	**Объект-аналог №2**	**Объект-аналог №3**	**Объект-аналог №4**
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м/мес		1 911	2 466	3 267	2 752
Местоположение (адрес)	**г.Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 31, литера А, помещение 1-Н**	**Санкт-Петербург, Центральный район, ул. Некрасова, 14Б**	**Санкт-Петербург, пер. Ульяны Громовой, 4**	**Санкт-Петербург, ул. Маяковского, 17**	**Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, 21Б**
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расстояние до метро, м	**570**	**1000**	**370**	**800**	**450**
Корректировка, %		8,43%	-6,03%	5,00%	-3,35%
Тип объекта	**Нежилое помещение**	**Нежилое помещение**	**Нежилое помещение**	**Нежилое помещение**	**Нежилое помещение**
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Этаж расположения	**1, подвал, цоколь**	**цоколь**	**подвал**	**1**	**1**
Коэффициент	0,89	0,82	0,77	1,00	1,00
Корректировка, %		8,54%	15,58%	-11,00%	-11,00%
Общая площадь, кв.м.	**58,8**	**203,0**	**118,0**	**95,0**	**230,0**
Корректировка, %		6,39%	3,54%	2,43%	7,06%
Состояние отделки	**Хорошее**	**Отличное**	**Хорошее**	**Отличное**	**Отличное**
Коэффициент	0,94	1,00	0,94	1,00	1,00
Корректировка, %		-6,00%	0,00%	-6,00%	-6,00%
Суммарная корректировка		17,36%	13,09%	-9,57%	-13,29%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		**2 243**	**2 789**	**2 954**	**2 386**
Коэффициент вариации	*12,9%*	*Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению до 33%*			
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Доля, руб./кв.м		561	697	739	597
Ставка аренды, руб./ кв. м в мес с НДС, без ЭР, КП	**2 593**				
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без ЭР, КП	**1 829 621**				
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без ЭР, КП (округл.)	**1 829 600**				

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 1-Н общей площадью 58,8 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001130:4371, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, литера А, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 09.07.2025 г., округленно составляет:

1 829 600 руб. в год с НДС, без учета КП и ЭР

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

Согласование результатов подходов представлено в таблице ниже.

Таблица №20

Объект оценки	Рыночная стоимость, рассчитанная различными подходами, руб. в год с НДС, без КП, ЭР			Итоговая величина рыночной стоимости права пользования и владения на условиях аренды, руб. в год с НДС (20%), без КП, ЭР
	Сравнительный	Затратный	Доходный	
Вес	100%	0%	0%	
Право временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 1-Н общей площадью 58,8 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001130:4371, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, литера А	1 829 600	не применялся	не применялся	1 829 600

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и/или пользования на условиях аренды нежилым помещением 1-Н общей площадью 58,8 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001130:4371, расположенным в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, литера А, по состоянию на 09.07.2025 г., составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС, без ЭР и КП	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 1-Н общей площадью 58,8 кв. м, с кадастровым номером 78:31:0001130:4371, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, литера А	1 829 600,00	1 524 666,67

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

Оценщик ***Данченко А.И.***

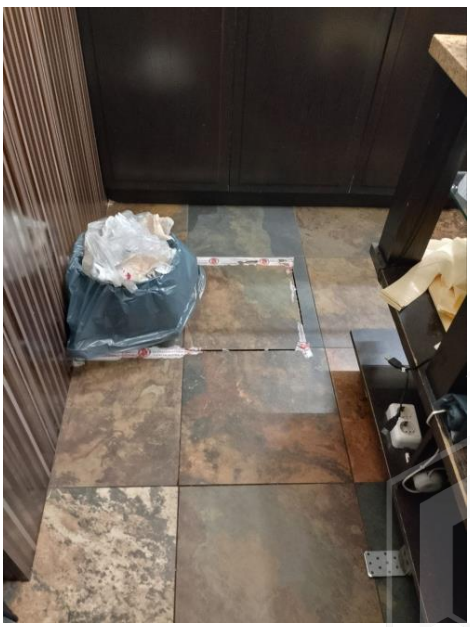
Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ» ***Данилов П.В.***

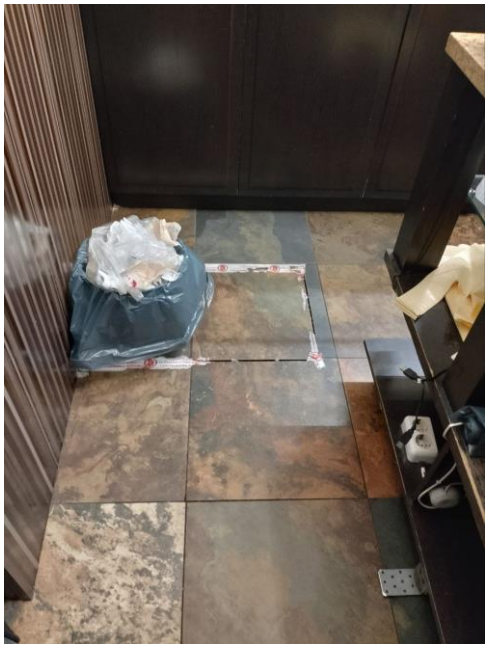
ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Фотографии объекта оценки

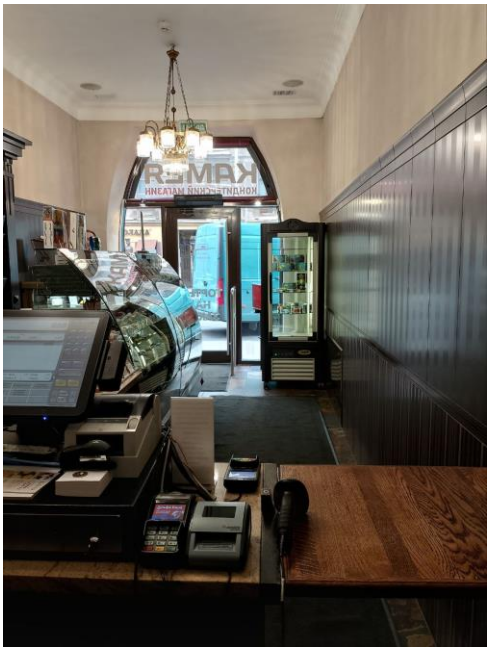
Окружающая застройка

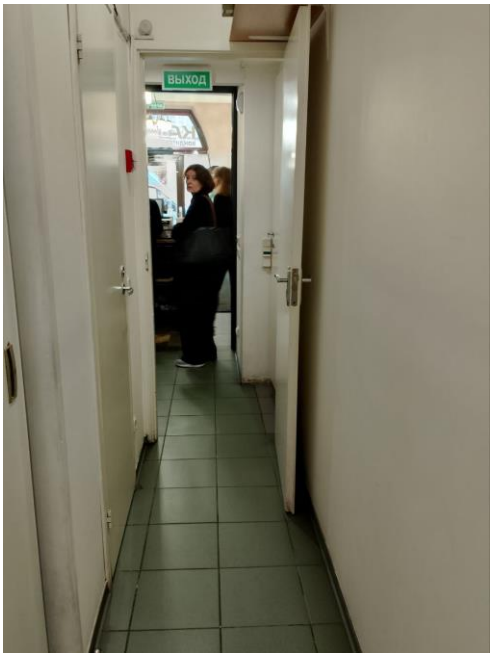
Вид здания – расположения объекта оценки, вход в оцениваемое помещение

Вид и состояние оцениваемого помещения








ВЫХОД

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Документы, предоставленные Заказчиком

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.04.2025, поступившего на рассмотрение 14.04.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер:	78:31:0001130:4371
Номер кадастрового квартала:	78:31:0001130
Дата присвоения кадастрового номера:	09.01.2013

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:1130:0:6:2
Местоположение:	г.Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 31, литера А, помещение 1-Н
Площадь:	58.8
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилое помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж № 1, Подвал № подвал, Цокольный этаж № цокольный
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13418378.07
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:31:0001130:3058
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:	Кондратьев Антон Владимирович, дата завершения кадастровых работ: 26.03.2020

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер:	78:31:0001130:4371

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 об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен.
Получатель выписки:	КУНКОВА ОЛЬГА НИКОЛАЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

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

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: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер:	78:31:0001130:4371

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 213983.1 20.05.1999 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:			
	4.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
		дата государственной регистрации:	14.12.2004 00:00:00	
		номер государственной регистрации:	78-01-9519/2004-533.3	
		срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный	
		сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
		основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001	
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер:	78:31:0001130:4371

		сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
		ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
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

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

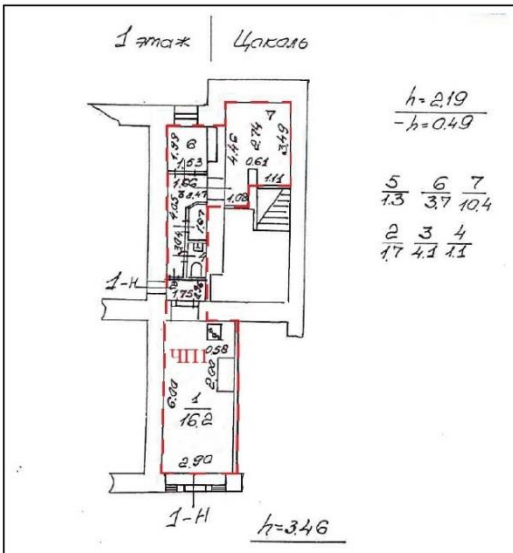
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер: 78:31:0001130:4371	Номер этажа (этажей): 1



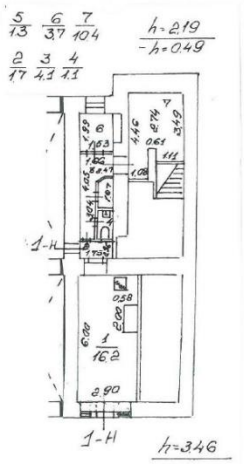
Масштаб 1

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер: 78:31:0001130:4371	Номер этажа (этажей): 1



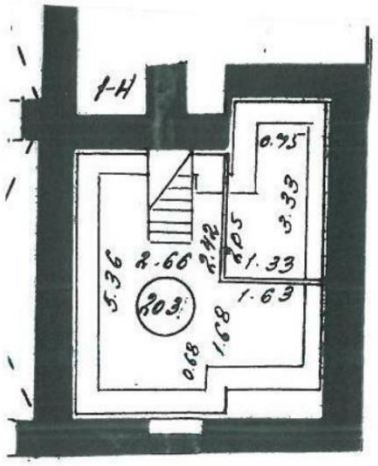
Масштаб 1

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

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер: 78:31:0001130:4371	Номер этажа (этажей): подвал



Масштаб 1

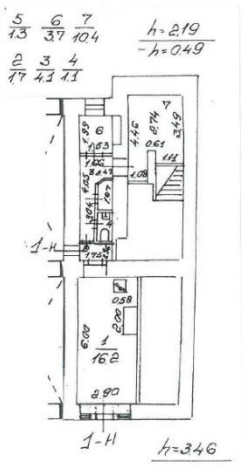
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер: 78:31:0001130:4371	Номер этажа (этажей): цокольный



Масштаб 1

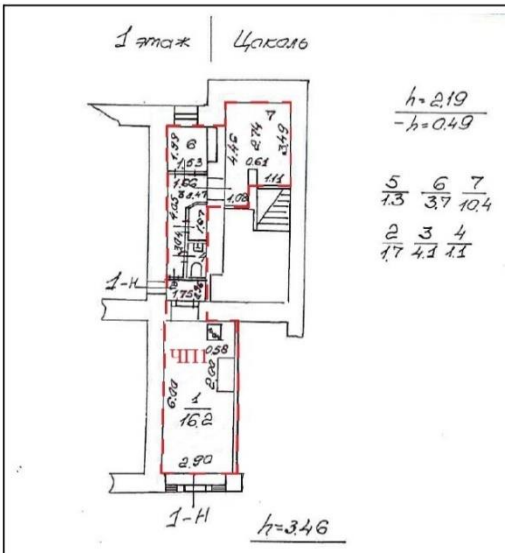
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 009F0BDC181A023B64597F1E2579BEFB50
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер: 78:31:0001130:4371	Номер этажа (этажей): 1



Масштаб 1

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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о части (частях) помещения

Помещение
вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 9	Всего листов раздела 9: 1	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 10

14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89126755	
Кадастровый номер:	78:31:0001130:4371

Учетный номер части	Площадь, м2	Описание местоположения части	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3	4
1	38.5	Часть помещения расположена на цокольном этаже и включает в себя часть помещения 1-Н (ч.п. 1-7).	данные отсутствуют

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

РАСЧЕТ

арендной платы за нежилое помещение

к договору аренды нежилого фонда

№73/ПЗ-096292 от 14.04.2025 г. по адресу:

191014, г.Санкт-Петербург, улица Жуковского, д. 31, литера А, помещение N 1-Н (ч.п. 8)

1. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

1.1. Наименование предприятия, арендующего данное помещение
Алексеева Зинтара Васильевна

1.2. Существующие ограничения на использование объекта
Офисное: нет Торговое: нет Промышленное: нет

1.3. Арендуемая площадь (м.кв.): 20.30

1.4. Занимаемые этажи: Подвал с заглублением до 1,5 м.

Тех.этаж: нет;

1.5. Состояние помещения: удовлетворительное

1.6. Вход в помещение: отдельный с улицы

1.7. Тип здания: капитальное

1.8. Благоустройства: Водоснабжение: есть; Электроснабжение: есть;
Отопление: есть; Канализация: есть;

1.9. Коэффициент социальной значимости арендатора: 1.0

1.10. Расположение:
Зона: 1
Координата X: 115 970 Координата Y: 94 279

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчетные коэффициенты

Базовая ставка	9 527.000
Арендный	0.700
Местоположения	1.361
Площади	1.116
Занимаемых этажей	0.840
Состояния помещения	0.920
Входа в помещение	1.000
Типа здания	1.000
Элементов благоустройства	
- водоснабжения	1.000
- канализации	1.000
- отопления	1.000
- электричества	1.000
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год (без льгот):	7 827.871
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год:	7 827.871

Индекс изменения размеров ставки арендной платы 1.828907714

Наилучшее использование: Торговля

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 290 624.00 руб. в квартал: 72 656.00 руб. в месяц: 24 218.67 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 14 316.45 руб.

РАСЧЕТ

арендной платы за нежилое помещение

к договору аренды нежилого фонда

№73/ПЗ-096292 от 14.04.2025 г. по адресу:

191014, г.Санкт-Петербург, улица Жуковского, д. 31, литера А, помещение N 1-Н (ч.п. 1-6)

1. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

1.1. Наименование предприятия, арендующего данное помещение

Алексеева Зинтара Васильевна

1.2. Существующие ограничения на использование объекта

Офисное: нет Торговое: нет Промышленное: нет

1.3. Арендуемая площадь (м.кв.): 28.10

1.4. Занимаемые этажи: 1 этаж

Тех.этаж: нет;

1.5. Состояние помещения: удовлетворительное

1.6. Вход в помещение: отдельный с улицы

1.7. Тип здания: капитальное

1.8. Благоустройства: Водоснабжение: есть; Электроснабжение: есть;
Отопление: есть; Канализация: есть;

1.9. Коэффициент социальной значимости арендатора: 1.0

1.10. Расположение:

Зона: 1

Координата X: 115 970 Координата Y: 94 279

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчетные коэффициенты

Базовая ставка	9 527.000
Арендный	0.700
Местоположения	1.361
Площади	1.116
Занимаемых этажей	1.000
Состояния помещения	0.920
Входа в помещение	1.000
Типа здания	1.000
Элементов благоустройства	
- водоснабжения	1.000
- канализации	1.000
- отопления	1.000
- электричества	1.000
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год (без льгот):	9 318.894
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год:	9 318.894

Индекс изменения размеров ставки арендной платы 1.828907714

Наилучшее использование: Торговля

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 478 919.44 руб. в квартал: 119 729.86 руб. в месяц: 39 909.95 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 17 043.40 руб.

РАСЧЕТ

арендной платы за нежилое помещение

к договору аренды нежилого фонда

№73/ПЗ-096292 от 14.04.2025 г. по адресу:

191014, г.Санкт-Петербург, улица Жуковского, д. 31, литера А, помещение N 1-Н (ч.п. 7)

1. СПРАВОЧНЫЕ ДАННЫЕ

1.1. Наименование предприятия, арендующего данное помещение
Алексеева Зинтара Васильевна

1.2. Существующие ограничения на использование объекта
Офисное: нет Торговое: нет Промышленное: нет

1.3. Арендуемая площадь (м.кв.): 10.40

1.4. Занимаемые этажи: Цокольный этаж с загл. до 0,5 м.

Тех.этаж: нет;

1.5. Состояние помещения: удовлетворительное

1.6. Вход в помещение: отдельный с улицы

1.7. Тип здания: капитальное

1.8. Благоустройства: Водоснабжение: есть; Электроснабжение: есть;
Отопление: есть; Канализация: есть;

1.9. Коэффициент социальной значимости арендатора: 1.0

1.10. Расположение:
Зона: 1
Координата X: 115 970 Координата Y: 94 279

2. РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

2.1. Расчетные коэффициенты

Базовая ставка	9 527.000
Арендный	0.700
Местоположения	1.361
Площади	1.116
Занимаемых этажей	0.920
Состояния помещения	0.920
Входа в помещение	1.000
Типа здания	1.000
Элементов благоустройства - водоснабжения - канализации - отопления - электричества	 1.000 1.000 1.000 1.000
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год (без льгот):	8 573.382
Ставка арендной платы в РУБ. за м.кв. в год:	8 573.382

Индекс изменения размеров ставки арендной платы 1.828907714

Наилучшее использование: Торговля

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 163 071.20 руб. в квартал: 40 767.80 руб. в месяц: 13 589.27 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 15 679.92 руб.

Общая арендуемая площадь по договору: 58.80 (помещений: 3)

Количество объектов в расчете: 3

Арендная плата при наилучшем использовании:

Без льгот:

В год: 932 614.64 руб. в квартал: 233 153.66 руб. в месяц: 77 717.89 руб.

С учетом коэффициента социальной значимости:

В год: 932 614.64 руб. в квартал: 233 153.66 руб. в месяц: 77 717.89 руб.

Средняя стоимость 1 кв.м. в год: 15 860.79 руб.

Дата расчета: 14.04.2025 Исполнитель: _____ Кункова О.Н.

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	улица Жуковского		
Номер дома	31	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:

√	Капитальное
	Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
1-Н	1-Н

Занимаемые этажи:

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

Элементы благоустройства здания:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта учета *:

√	Электроснабжение
√	Водоснабжение
√	Отопление
√	Канализация

Элементы благоустройства объекта аренды **:

√	Электроснабжение	√	Водоснабжение
√	Отопление	√	Канализация

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

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**58.8**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	20.3	1-Н (ч.п.8)
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):	58.8	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:58.8 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2024-284582719 от 22.11.2024 согласно обращению СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 06.12.2024 №04-10-28423/24-0-0.

Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 17.02.2023.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	улица Жуковского		
Номер дома	31	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:

- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
1-Н	1-Н

Занимаемые этажи:

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

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

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

Элементы благоустройства объекта учета *:

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

Элементы благоустройства объекта аренды **:

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

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

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**58.8**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	10.4	1-Н (ч.п.7)
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):	58.8	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:58.8 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2024-284582719 от 22.11.2024 согласно обращению СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 06.12.2024 №04-10-28423/24-0-0.

Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 17.02.2023.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Центральный	Улица	улица Жуковского		
Номер дома	31	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений):

Тип здания:

- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
1-Н	1-Н

Занимаемые этажи:

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

- [ ] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

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

Элементы благоустройства объекта учета *:

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

Элементы благоустройства объекта аренды **:

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

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

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**58.8**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	28.1	1-Н (ч.п.1-6)
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):	58.8	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:58.8 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2024-284582719 от 22.11.2024 согласно обращению СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 06.12.2024 №04-10-28423/24-0-0.

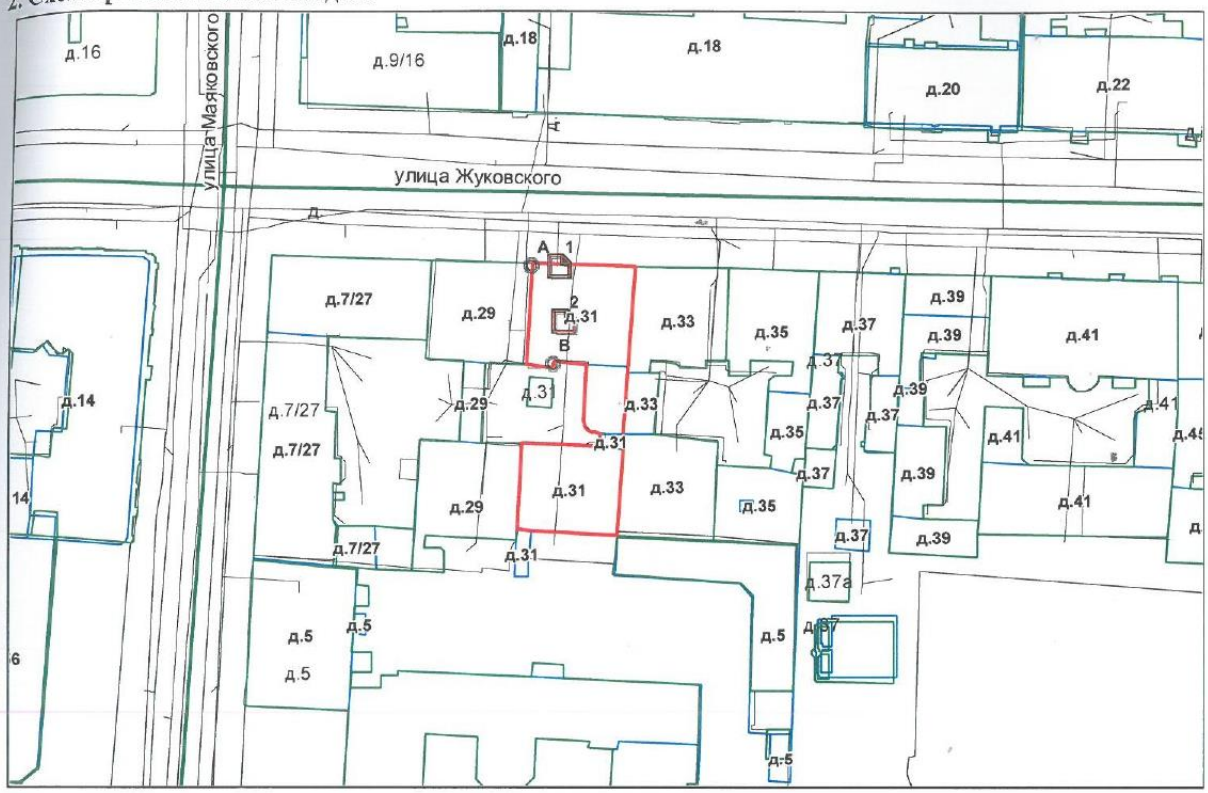
Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 17.02.2023.

* 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	А	1	115970.61	94279.01	
2	В	2	115971.29	94269.54	

Исполнитель: Ахметова Е.Ю.

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

Район: Центральный

Дата: 13 декабря 2024 года

Всего пронумеровано и
прошнуровано 4 листа(ов)
«18» 12 2024г.
Начальник ПИБ Центральное
департамента кадастровой
деятельности
В.Б. Митичева

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 «10» апреля 2025г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, лит. А, пом. 1-Н
2. Площадь: 58,8 кв. м.
3. Этаж: 1, подвал, цокольный
4. Вход: отдельный с улицы, отдельный из-под арки.
5. Кадастровый номер: 78:31:0001130:4371
6. Состояние: удовлетворительное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.
8. Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: поэтажный план из выписки ЕГРН от 22.11.2024г.
9. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
Помещение использует ИП Мазуренко Ирина Олеговна под кондитерский магазин «КАМЕЯ».
Проход в ч.п.8 осуществляется через люк в полу в ч.п.1 (фото №19,20).
Ч.п.8 подтоплена грунтовыми водами (фото №21,22).
В ч.п.7 установлено сантехническое оборудование (раковина) (фото №16).
Визуально перепланировки не выявлены.

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon COOLPIX AW130 № 42030056

Лицо, ответственное за обеспечение доступа: ИП Мазуренко Ирина Олеговна, тел. +7921-937-94-28.

Приложение: материалы фотофиксации на 4л.

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

Ястребов Дмитрий Александрович

Подписано цифровой подписью: Ястребов Дмитрий Александрович

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 10.03.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, лит. А, пом. 1-Н

Фото №1

Фото №2 (вход в помещение)

Фото №3

Фото №4 (вход в помещение)

Фото №5 (ч.п.1)

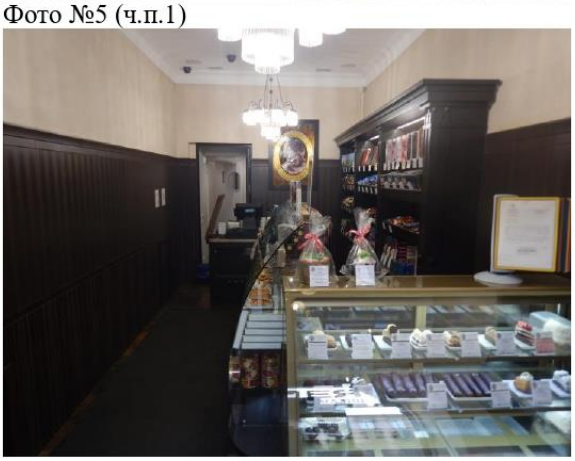


Фото №6 (ч.п.1)

2

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 10.03.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, лит. А, пом. 1-Н

Фото №7 (ч.п.2)

Фото №8 (ч.п.2)

Фото №9 (ч.п.3)

Фото №10 (ч.п.3)

Фото №11 (ч.п.4)

Фото №12 (ч.п.5)

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 10.03.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, лит. А, пом. 1-Н

Фото №13 (ч.п.3)

Фото №14 (ч.п.6)

Фото №15 (ч.п.6)

Фото №16 (ч.п.7)

Фото №17 (ч.п.7)

Фото №18 (ч.п.7)

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 10.03.2025г., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, лит. А, пом. 1-Н

Фото №19 (ч.п.1)

Фото №20 (ч.п.1)

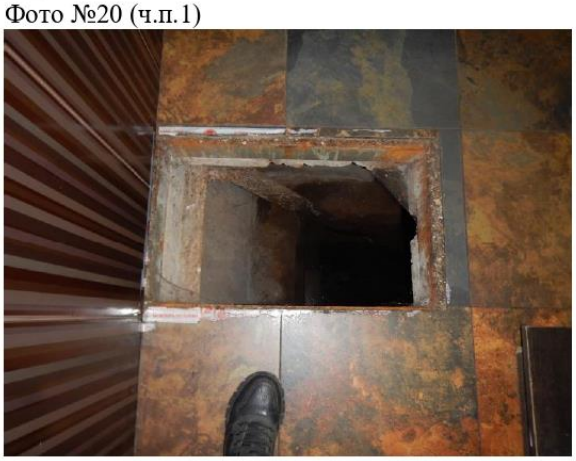
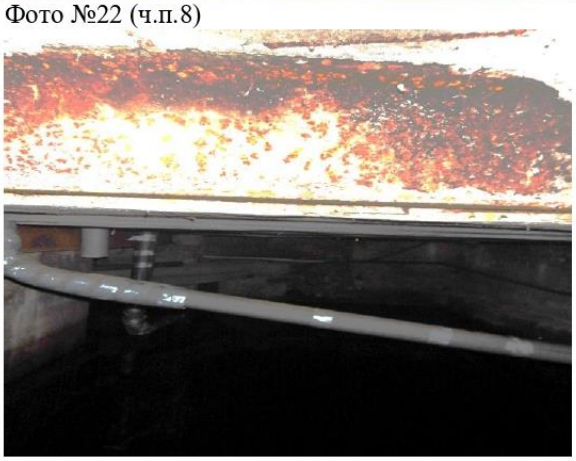


Фото №21 (ч.п.8)

Фото №22 (ч.п.8)



5

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

№01-43-7630/25-0-1 от 26.03.2025

№ 01-43-7630/25-0-0 от 24.03.2025
На № 04-07-7027/25-0-0 от 24.03.2025

Заместителю директора СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу **г. Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 31, литера А** на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом С.М. Дейчмана".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 6A7E63645C497808FD6B096CDBA48388
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 12.02.2025 по 08.05.2026

Е.В. Коробкова

Сырцова Е.П.
(812) 417-43-46

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ (КГИОП)

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, литера А, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

№01-43-30114/24-0-1 от 20.12.2024

Заместителю директора СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

Очкивской О.С.

gku@commim.spb.ru

На № 04-07-27639/24-0-0 от 29.11.2024
Рег. № 01-43-30114/24-0-0 от 29.11.2024

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 31, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15, является выявленным объектом культурного наследия «Дом С.М. Дейчмана» (далее – Объект).

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается. Ранее на помещение 1-Н, являющееся частью Объекта, охранное обязательство КГИОП не заключалось

Согласно пункту 9 статьи 16.1 Закона № 73-ФЗ собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

Отсутствие охранного обязательства в силу статьи 48 Закона № 73-ФЗ не препятствует использованию объекта культурного наследия с обязательным соблюдением требований Закона № 73-ФЗ, в том числе подпунктов 1-3 пункта 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ и выполнению в отношении данного объекта культурного наследия работ по его сохранению в порядке, установленном пунктом 1 статьи 45 Закона № 73-ФЗ.

Начальник Юридического управления-юрисконсульт КГИОП

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 2CEC28D1BC1153CF2D21AA516A9B129D
Владелец **Трушина Жанна Германовна**
Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025

Ж.Г. Трушина

Обухова Ю. С., 576-13-36

10. 12. 2024

МЧС РОССИИ

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

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

05.12.2024 № 207-130-2971

На № 04-21-27183/24-0-0 от 22.11.2024

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

О предоставлении учетных данных

Уважаемая Ольга Сергеевна!

Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу на Ваш запрос сообщает, что по итогам инвентаризации защитных сооружений гражданской обороны 2018 года, проведенной в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.08.2018 № 630, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, лит. А, пом. 1-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Врио начальника Главного управления Д.Ю. Легенький

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-64700/24-0-0
от 12.12.2024

Дубенко Екатерина Андреевна
8 (812) 247-09-36

Общество с ограниченной ответственностью
«Петербургтеплоэнерго»
(ООО «Петербургтеплоэнерго»)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ
ГЕНЕРАЛЬНОГО ДИРЕКТОРА -
ГЛАВНЫЙ ИНЖЕНЕР

пр-кт Лиговский, д. 266, стр. 1, офис 11.1-Н.199,
вн.тер.г. муниципальный округ Московская застава,
Санкт-Петербург, Российская Федерация, 192007
тел./факс +7 (812) 334-50-60
e-mail: office@ptenergo.ru, www.ptenergo.ru
ОКПО 72472319, ОГРН 1047833020058, ИНН 7838024362, КПП 781001001

04.04.2025 № 2945
на 04-15-7039/25-0-0 от 24.03.2025

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

Для информации:

Заместителю председателя
Комитета по энергетике
и инженерному обеспечению

Мельниковой С.А.

О предоставлении информации

Уважаемая Ольга Сергеевна!

В ответ на Ваше обращение по вопросу предоставления информации о наличии сетей теплоснабжения в помещении 1-Н, расположенном в здании по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, дом 31, литера А, сообщаю.

В указанном помещении отсутствуют сети теплоснабжения, находящиеся в аренде, собственности и эксплуатируемые ООО «Петербургтеплоэнерго».

Д.В. Матин

Литвиненко Елена Владимировна
(812) 334-50-60 (5136)
LitvinenkoEV@ptenergo.ru

ИП Мазуренко Ирина Олеговна
Почтовый адрес: 190020, Санкт-Петербург,Ул. Курляндская, дом 46. Моб.тел. 937-94-28
ИНН 782577697812
р/сч 408 028 109 030 000 253 23
в Филиале "Северная столица" АО "Райффайзенбанк"
к/ сч. 301 018 101 000 000 007 23 БИК 044030723
ОГРН ИП 313784733800136, ОКПО 0170788199
ОКАТО 40298564000, ОКТМО 40911000
ОКВЭД 46.36.2, 10.71, 45.20.2, 81.29.9, 96.03
Тел. (812) 251-51-55

ИСХ- 328 от 06.07.2023

Начальнику агентства имущественных
отношений Центрального направления
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
191144, Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, лит.А
Господину Авилову Д.А.

Уважаемый Дмитрий Анатольевич!

Просим разрешить использование помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, лит. А, часть помещения 1-Н (ч.п. 1-6,7) площадью 38,5 кв.м. до проведения торгов.

Индивидуальный предприниматель Ирина Олеговна Мазуренко гарантирует своевременную оплату за пользование помещением, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 31, лит. А, часть помещения 1-Н (ч.п. 1-6,7) площадью 38,5 кв.м.

Одновременно сообщает о намерении участвовать в торгах на право заключения аренды помещения.

Обязуется освободить занимаемое помещение в случае, если победителем торгов на право аренды будет признан иной участник.

С уважением

(Мазуренко И.О.)

Исполнитель:
Юрисконсульт Зильберман Наталья Александровна
Телефон: +7(921)759-69-54
Email:zilberman65@inbox.ru

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-19-32618/23-0-0
от 07.07.2023

РОССЕТИ

ЛЕНЭНЕРГО
ОСНОВАНО В 1898 ГОДУ

ПАО "Ленэнерго"
№ 189624
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

АКТ
об осуществлении технологического присоединения

№ 16-746 от "11" 07 2016 г.

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

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Исполняющего обязанности заместителя директора по реализации и развитию услуг филиала Публичного акционерного общества энергетики и электрификации «Ленэнерго» «Кабельная сеть» Калинина Вячеслава Андреевича,
(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

доверенности № 109-16 от 09.03.2016г.,
(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, ул. Жуковского д. 31, лит. А, часть пом. 1Н (1-6, 7) (площадь 38,5 кв.м.)

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/к 724 (через распределительную сеть дома)	ТЭЦ-ЭС-2 ф.2-12, ф.2-31, ф.2-34 (РТП 571, ТП 503)	контактное соединение коммутационного аппарата РУ-0,38 кВ кабельного киоска №724 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома №31 лит. А по ул. Жуковского (через распределительную сеть дома)	0,38/ 0,22	3	3	0,35	-

ПАО "Ленэнерго" № 189624 Учиво

Приборы учета (измерительные комплексы):

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

Прочие сведения:
Технические условия ранее присоединенных энергопринимающих устройств к электрическим сетям согласно фактической схеме электроснабжения № 16-746-КС-СТП-238 от 20.04.2016г.

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»

Исполняющий обязанности заместителя директора по реализации и развитию услуг филиала Публичного акционерного общества энергетики и электрификации «Ленэнерго» «Кабельная сеть»

Калинин В.А.

Заявитель:
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга

Председатель Комитета

НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ АНАЛИЗА СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

Лудинова Ю.В. АН ЛУНЯК

21.04.2016 № 38831-42

№16-746-ЦР
Еремина Т.А.
тел.595-33-31

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

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ

ранее присоединенных энергопринимающих устройств к электрическим сетям согласно фактической схеме электроснабжения

заявка № 16-746-КС-СТП-238 от 20.04.2016г.

Заявитель: Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.

1. Наименование энергопринимающих устройств заявителя: ВРУ объекта в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями.

2. Наименование и местонахождение объекта энергопринимающих устройств заявителя: нежилое помещение, г. Санкт-Петербург, ул. Жуковского д. 31, лит. А, часть пом. 1Н (1-6, 7) (площадь 38,5 кв.м.).

3. Максимальная мощность, присоединенных энергопринимающих устройств заявителя составляет: 3 кВт.

4. Категория надежности: третья.

Электроприемники третьей категории: 3 кВт.

5. Класс напряжения электрических сетей, к которым осуществлено технологическое присоединение: 0,38 кВ.

6. Точка присоединения и максимальная мощность энергопринимающих устройств по каждой точке присоединения к электрической сети: контактное соединение коммутационного аппарата РУ-0,38 кВ кабельного киоска №724 и кабельных наконечников кабельных линий 0,38 кВ, отходящих в сторону ГРЩ дома №31 лит. А по ул. Жуковского (через распределительную сеть дома).

7. Источник питания: ТЭЦ-ЭС-2, ф.2-12, ф.2-31, ф.2-34 (РТП 571, ТП 503).

8. Требования к устройствам релейной защиты, регулированию реактивной мощности, противоаварийной и режимной автоматике, телемеханике, связи, изоляции и защите от перенапряжения, устройствам, обеспечивающим контроль величины максимальной мощности: **в соответствии с ПУЭ и другими нормативными документами**.

9. Требования к измерительному комплексу электрической энергии:

9.1. Требования к счетчикам электроэнергии:

Счетчики электроэнергии должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, соответствовать требованиям ГОСТ 52322-2005, ГОСТ 52323-2005 «Статические счетчики ватт-часов активной энергии переменного тока» и иметь:

- Класс точности 1,0 и выше.
  (Постановление Правительства Российской Федерации № 442 от 4.05.2012 г.);
- Пломбы государственной поверки на вновь устанавливаемых трехфазных счетчиках с давностью не более 12 месяцев для однофазных не более 24 месяцев (ПУЭ 6 издание Глава 1.5.);
- Свидетельство об утверждении типа средств измерений, паспорт на прибор учета, действующее свидетельство о поверке.

9.2. Требования к измерительным трансформаторам тока

Трансформаторы тока при новом строительстве и реконструкции энергообъектов устанавливаются в каждую фазу. Трансформаторы должны соответствовать ГОСТ 7746-2001 и иметь:

- Свидетельство об утверждении типа средств измерений, действующие свидетельства о поверке.
- Класс точности измерительных обмоток 0,5S и выше.

Защиту от несанкционированного доступа выводов измерительных обмоток.

9.3. Требования к месту установки:

Приборы учета подлежат установке на границах балансовой принадлежности объектов электроэнергетики (энергопринимающих устройств) смежных субъектов розничного рынка (Постановление Правительства Российской Федерации № 442 от 4.05.2012 г.).

При невозможности установки на границах балансовой принадлежности приборы учета электроэнергии должны обеспечивать передачу информации в центр сбора и обработки данных ПАО «Ленэнерго» (ПК «Пирамида 2000»).

9.4. Требования к монтажу:

В соответствии с ПУЭ 6 и 7 издания, в том числе Глава 1.5., Глава 1.7., Раздел 3, Глава 7.1. Все вводные автоматы, рубильники, предохранители, клеммные и переходные колодки находящиеся до счетчиков, должны иметь техническую возможность для опломбирования. Все шины и механические соединения, находящиеся до измерительных трансформаторов тока, должны быть закрыты изоляционными панелями с возможностью их опломбирования.

9.5. Требования к сдаче приборов учета в эксплуатацию:

Разработать и согласовать проектную документацию на организацию учета электроэнергии в части метрологических характеристик прибора учета, в том числе его класса точности, типа, срока очередной поверки, места установки существующих приборов учета, предлагаемые места установки прибора учета, схемы подключения прибора учета и иных компонентов измерительных комплексов и систем учета электрической энергии при мощности объекта свыше 40 кВт или однолинейную схему электроснабжения – при мощности объекта до 40 кВт со Службой реализации услуг и учета электроэнергии филиала ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть».

После выполнения работ направить в филиал ПАО «Ленэнерго» «Кабельная сеть» заявку на оформление Актов допуска прибора учета в эксплуатацию (Постановление Правительства Российской Федерации № 442 от 4.05.2012 г.).

При наличии в электроустановке нескольких узлов учета, данные которых подлежат передаче в ЦСОД ПАО «Ленэнерго», оборудование по учету электроэнергии, передаче данных и организация канала должны быть определены проектом.

Технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) к электрической сети Сетевой организации должно быть выполнено в соответствии с действующими правилами и нормами.

Настоящие технические условия составлены в двух экземплярах и приобретают законную силу с момента их подписания и регистрации в ПАО «Ленэнерго».

После оформления Акта допуска прибора учета в эксплуатацию обратиться в ПАО «Ленэнерго» для получения Акта об осуществлении технологического присоединения.

От ПАО «Ленэнерго»:

М.П.

От Заявителя:

М.П.

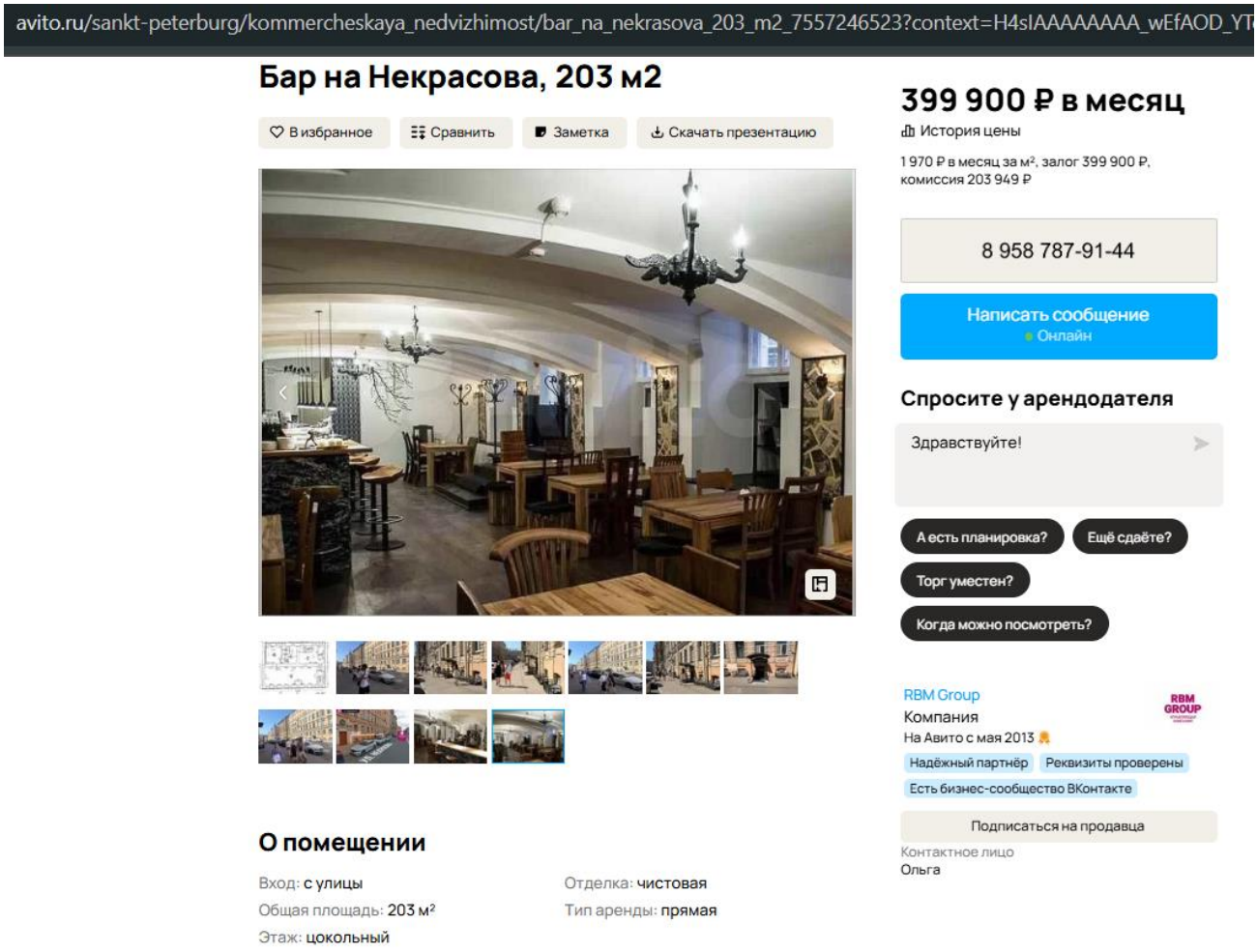
Исполнитель: Еремина Т.А.
Тел.: 595-33-31

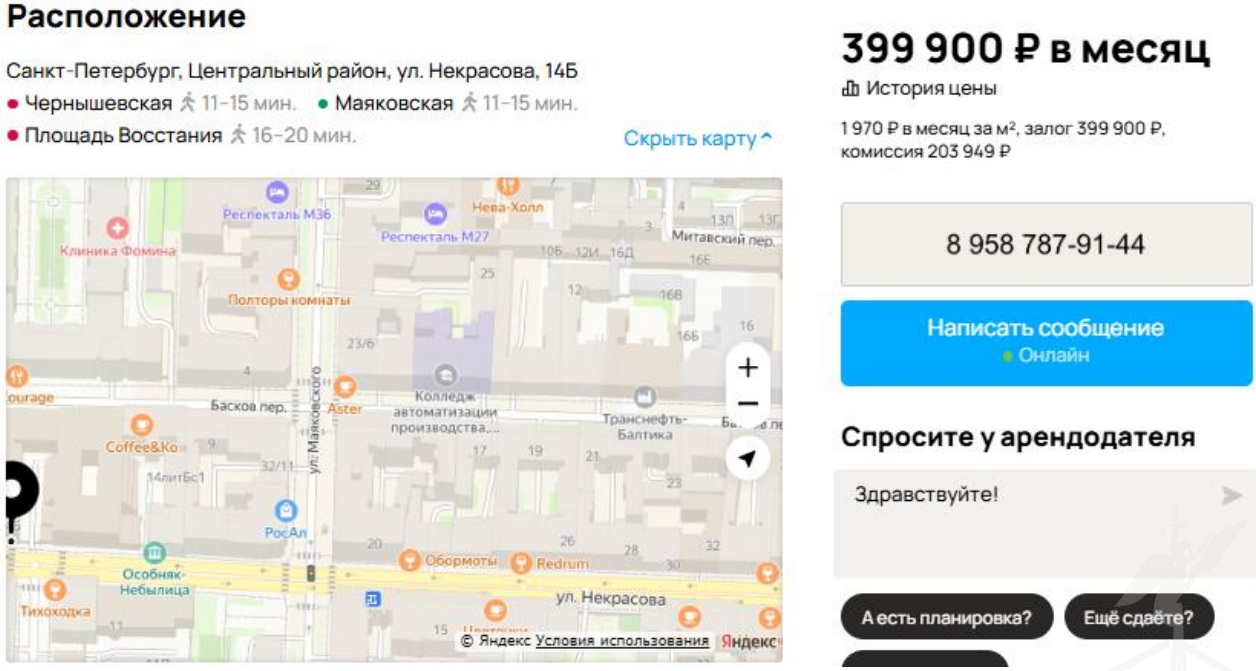
ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Информация, использованная в расчетах

Аналог 1

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/bar_na_nekrasova_203_m2_7557246523?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA





Когда можно посмотреть?

Описание

№ 9055 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру,

Аренда помещения под общепит, бар, кафе, рюмочную на главной барной улице города - Некрасова!

Пишите/звоните, ответим на все вопросы, всегда на связи

- Площадь - 203 м2
- цоколь
- Электрическая мощность 40 кВт
- Установлена свеча и приточно вытяжная вентиляции для общепита
- Высокая проходимость, рядом БКЗ Октябрьский. От метро пл.

✔ Ранее в помещении располагался ресторан СОСОСО (Матильда Шнурова)
✔ Супер трафик, туристы и жители со всего города
✔ Предоставляются арендные каникулы!
✔ Долгосрочный договор аренды

Идеально под общепит!

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

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

№ 7557246523 · 20 июля в 09:05 · 116 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

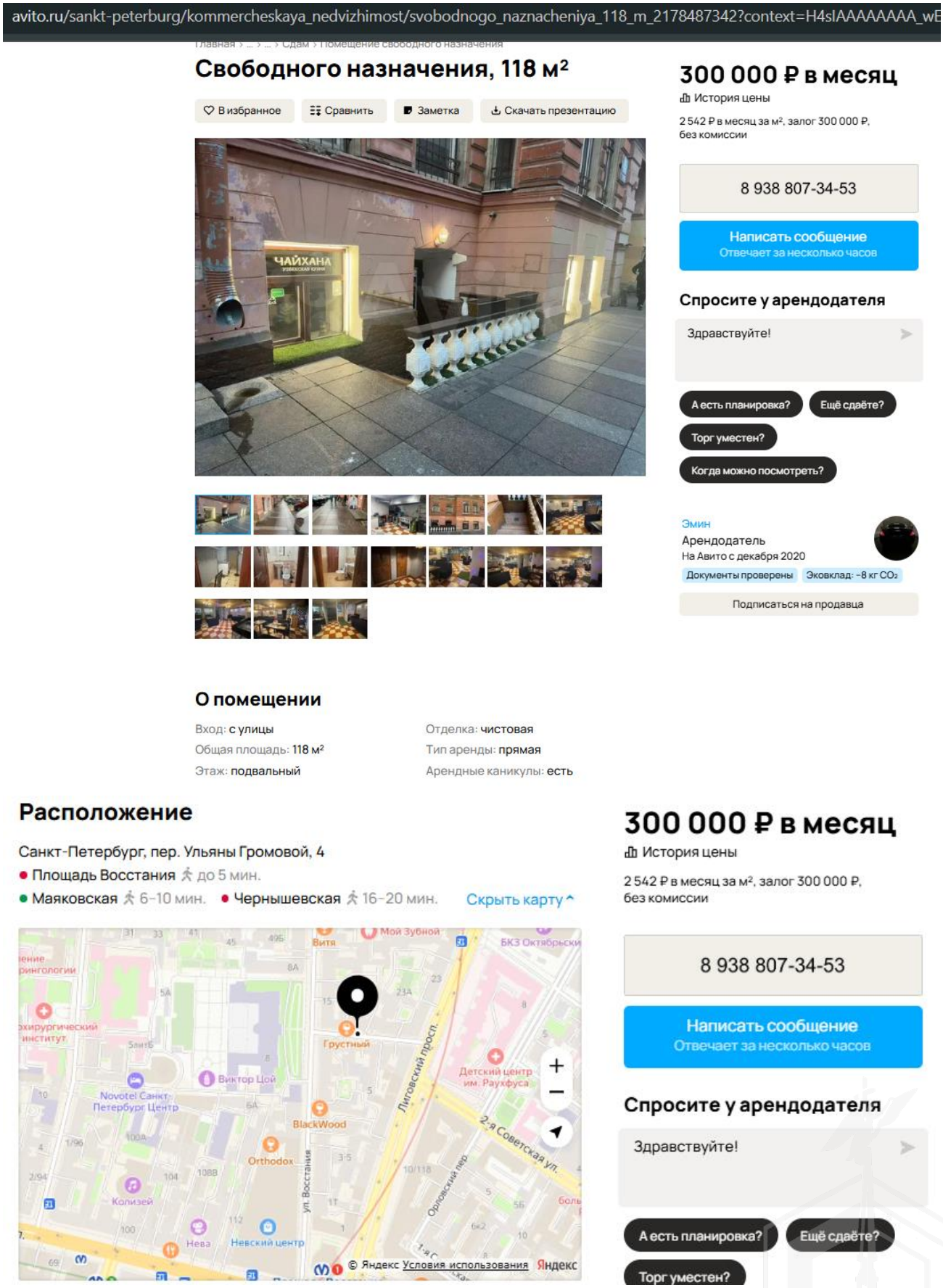
RBM Group
Компания
На Авито с мая 2013
Надёжный партнёр | Реквизиты проверены
Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ольга

Аналог 2

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_118_m_2178487342?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiI0alUzQTVOeEFwbEcyT25RIjt9ncP_zz8AAAA



Описание

Сдам помещение от собственника, если хотите могу оставить оборудование.+ку

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 2178487342 · 16 июля в 08:51 · 3376 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Эмин

Арендодатель

На Авито с декабря 2020

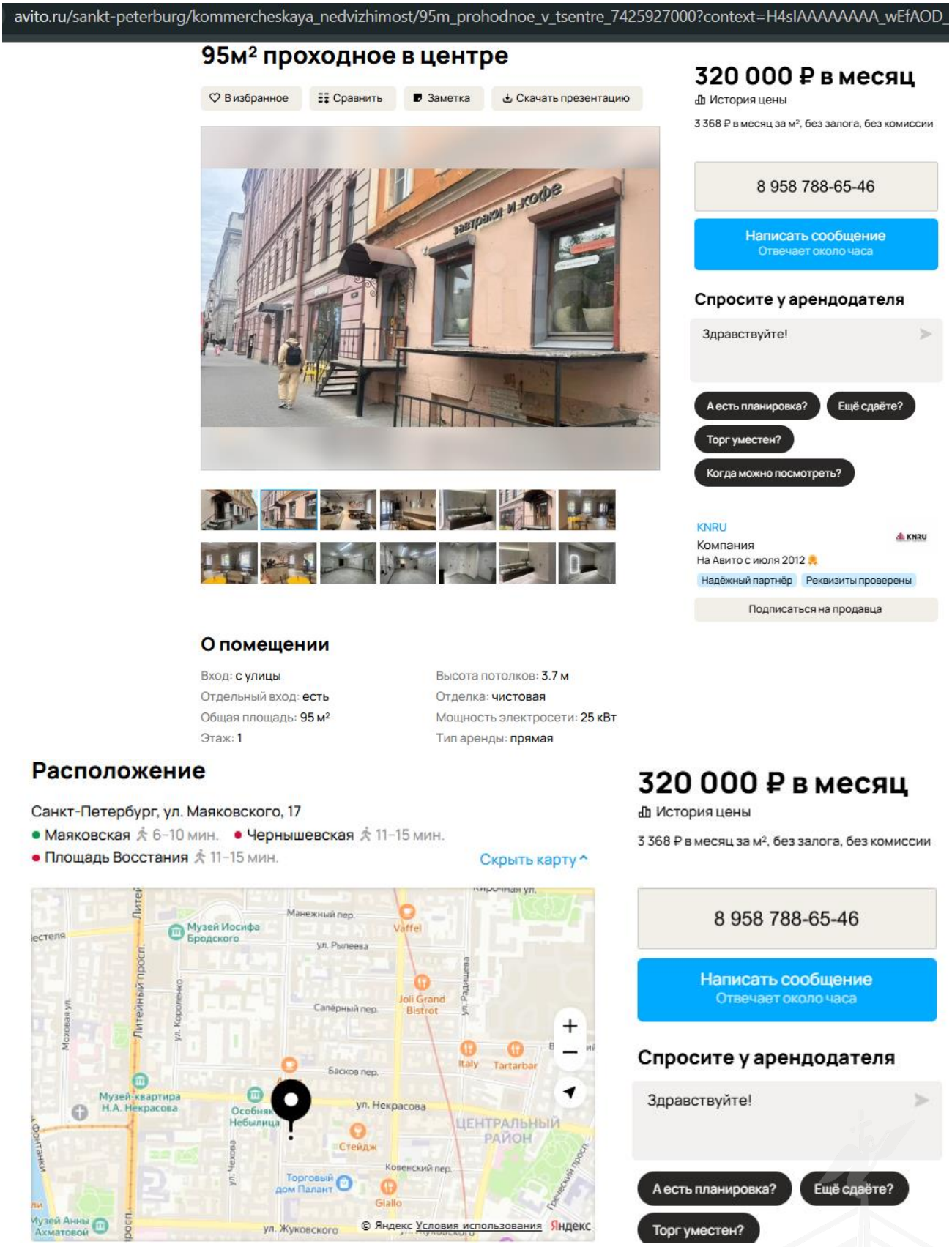
Документы проверены

Эковклад: −8 кг CO_2

Подписаться на продавца

Аналог 3

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/95m_prohodnoe_v_tsentre_7425927000?context=H4sIAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA



Описание

Помещение расположено в историческом центре города, в шаговой доступности от ст. метро «Площадь Восстания», «Чернышевская».
1-й этаж. 95м2. Выполнен качественный дизайнерский ремонт. 2 санузла. Все городские коммуникации. 25кВт .Высота потолков: 3.68м. 1 вход с фасада. Трафик, сложившаяся торговая и ресторанная зона города. Рядом расположены: кофейня Aster, Булочная Ф. Вольчека, бары Brimborium, Грани, кулинария Два гуся, рестораны Nama, Сыроварня, Мапуче и многие другие. помещение уже свободно, ранее арендовала кофейня How are you?.

О здании

Тип здания: другой

Парковка: на улице

№ 7425927000 · 11 июля в 14:07 · 169 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

KNRU

Компания

На Авито с июля 2012

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

KNRU

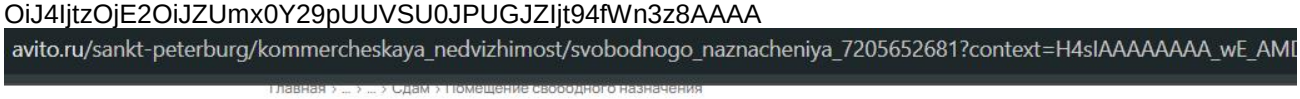
Компания

На Авито с июля 2012

Надёжный партнёр | Реквизиты проверены

Аналог 4

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7205652681?context=H4sIAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJZUmx0Y29pUUVSU0JPUGJZIjt94fWn3z8AAAA



Главная › ... › ... › Сдам › Помещение свободного назначения

Свободного назначения

♡ В избранное | Сравнить | Заметка | Скачать презентацию

3 500 ₽
в месяц за м²

История цены

3 500 ₽ в месяц за м², залог 805 000 ₽, без комиссии

8 930 227-56-96

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

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

Валерия
Компания
На Авито с марта 2025
Документы проверены

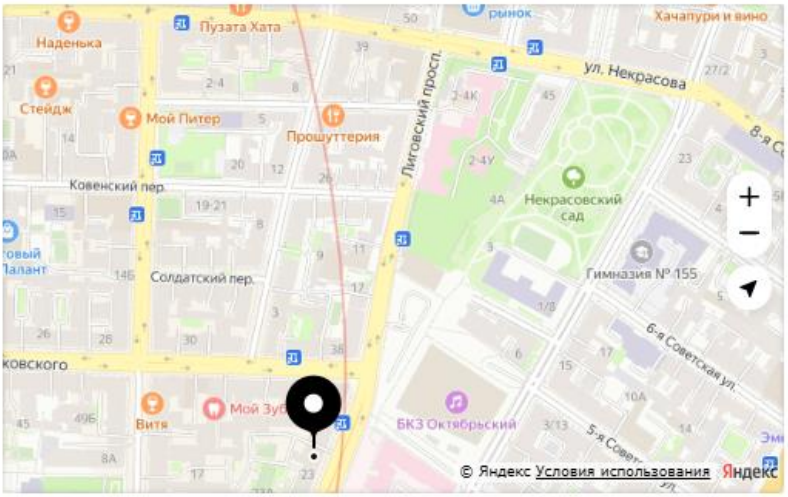
Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 230 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Мощность электросети: 40 кВт
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: эксплуатационные

Расположение

Санкт-Петербург, Лиговский пр-т, 21Б
● Площадь Восстания 6–10 мин.
● Маяковская 6–10 мин. ● Чернышевская 16–20 мин. Скрыть карту



3 500 ₽
в месяц за м²

История цены

3 500 ₽ в месяц за м², залог 805 000 ₽, без комиссии

8 930 227-56-96

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте?

Описание

Предлагаем помещение 230 м2 в центре Петербурга, на пересечении Лиговского проспекта и ул. Жуковского, напротив БКЗ Октябрьский, рядом с БЦ Сенатор

- 1 этаж, отдельный вход с Лиговского проспекта
- Подведены все коммуникации для общепита (в идеальном состоянии)
- Качественный ремонт, выполненный год назад
- Аренда напрямую от собственника, без комиссии
- Долгосрочная аренда
- Высокий пешеходный трафик
- Зона разгрузки со двора

Когда можно посмотреть?

Валерия
Компания
На Авито с марта 2025
Документы проверены

Подписаться на продавца

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Страховка исполнителя

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

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

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

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**

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

2. **СТРАХОВЩИК:**

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

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

4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**

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

5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

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

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

6. **ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.

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

9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

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

10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

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