



УТВЕРЖДАЮ

Директор ООО «АГАТ-Оценка»

К. В. Кобылинский

18.09.2023 г.



## **ОТЧЕТ №65/09**

**об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования (арендной платы) объектом аренды: Частью здания общей площадью 40 кв. м (для использования под кафе), назначение: нежилое, этаж расположения: 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Прилукская, дом 37, литера А.**

**Дата оценки: 15.09.2023 г.**

**Исполнитель, Оценщик: ООО «АГАТ-Оценка», Трофимова Е. Е.**

**Заказчик: Санкт-Петербургское государственное бюджетное культурно-досуговое учреждение «Дом народного творчества и досуга» (СПб ГБКДУ «Дом народного творчества и досуга»)**

**Тюмень 2023 г.**



**ООО «АГАТ-Оценка»**  
**625026, г. Тюмень, ул. Республики, д. 204, корпус 1, оф. 513**  
**Тел. (3452) 28-33-40 E-mail: info@agat-ocenka.ru http://agat-ocenka.ru**

**Директору СПб ГБКДУ «Дом народного  
творчества и досуга»  
Богомазовой О. А.**

**Уважаемая Ольга Александровна!**

На основании Контракта №42 от 14.09.2023 г. ООО «АГАТ-Оценка» проведена оценка права временного владения и пользования (арендной платы) объектом аренды: Частью здания общей площадью 40 кв. м (для использования под кафе), назначение: нежилое, этаж расположения: 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Прилукская, дом 37, литера А (далее – Объект оценки).

Оценка проведена по состоянию на 15.09.2023 г.

Отчет выполнен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ №611 от 25.09.2014 г.; Стандартами и Правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденными Советом НП оценщиков «ЭС», Протокол №4/2010 от 31.08.2010 г. (с изменениями и дополнениями).

Величина рыночной стоимости **права временного владения и пользования (величина арендной платы)** объектом аренды, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов на дату проведения оценки (15.09.2023 г.), составляет с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов:

Наименование объекта	Рыночная величина права временного владения и пользования (величина арендной платы), руб. в год
Часть здания общей площадью 40 кв. м (для использования под кафе), назначение: нежилое, этаж расположения: 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Прилукская, дом 37, литера А	168 000,00

Необходимые расчеты определяемого вида стоимости, произведенные с учетом полученных количественных и качественных характеристик Объекта оценки, используемые подходы и методы оценки подробно представлены в соответствующих разделах настоящего Отчета. Выводы и заключения, содержащиеся в Отчете, сделаны также на основе анализа предоставленных исходных данных, визуального обследования Объекта оценки и иной информации, полученной из различных источников.

Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Оценщики полагаются на достоверность исходных данных и информации, полученной в ходе деловых бесед с представителями Заказчика.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

**С уважением,  
Директор**



**К. В. Кобылинский**

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ</b> .....	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку .....	5
1.3. Сведения о Заказчике и об Оценщике.....	6
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) .....	7
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации .....	9
1.6. Заявление о соответствии .....	10
1.7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия.....	11
1.8. Содержание отчета об оценке.....	13
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	14
2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. ....	14
2.2. Описание имущественных прав на объект оценки .....	14
2.3. Характеристика района расположения объекта оценки .....	14
2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
2.5. Анализ ликвидности объекта оценки.....	19
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	21
3.1. 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. ....	21
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	22
3.3. Анализ рынка недвижимости из сегментов, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	23
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов .....	27
3.5. Анализ достаточности и достоверности информации.....	33
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	34
4.1. Методология анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.....	34
4.2. Анализ реализуемости варианта в качестве наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	35
<b>5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	36
5.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки .....	36
5.2. Характеристика подходов и методов к оценке объекта недвижимости .....	36
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	39
6.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.....	39
6.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом .....	39
6.3. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	39
6.4. Согласование результатов, заключение о рыночной стоимости объекта оценки .....	46
<b>7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b> .....	48
<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b> .....	49
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА</b>	50
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОМАТЕРИАЛЫ</b> .....	57
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ЗАКАЗЧИКА. ДАННЫЕ РЫНКА</b> .....	60

**1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ****1.1. Основные факты и выводы**

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	Право временного владения и пользования (арендная плата) объектом аренды: Частью здания общей площадью 40 кв. м (для использования под кафе), назначение: нежилое, этаж расположения: 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Прилуцкая, дом 37, литера А
<b>Основание для проведения оценки объекта оценки</b>	Контракт №42 от 14.09.2023 г., заключенный между ООО «АГАТ-Оценка» (Исполнитель) и СПб ГБКДУ «Дом народного творчества и досуга» (Заказчик)
<b>Порядковый номер отчета</b>	№65/09
<b>Дата составления Отчета</b>	18.09.2023 г.
<b>Дата определения стоимости Объекта оценки (дата оценки)</b>	15.09.2023 г.
<b>Период проведения работ (срок проведения оценки)</b>	14.09.2023 г. – 18.09.2023 г.
<b>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина стоимости объекта оценки</b>	
Затратный подход	Не применялся, обоснованный отказ
Доходный подход	Не применялся, обоснованный отказ
Сравнительный подход	168 000,00 руб./год с учетом НДС
<b>Итоговая рыночная величина права временного владения и пользования в течение одного платежного периода, руб.</b>	<b>168 000,00 руб./год с учетом НДС</b>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	<p>1. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.</p> <p>2. Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.</p> <p>3. Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, так как в итоге по условиям Договора требуется конкретная цифра.</p> <p>4. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>5. Результаты оценки достоверны только при их использовании, определенном условиями Договора. Использование результатов возможно только в рамках, принятых при проведении оценки объекта оценки допущений.</p>

**1.2. Задание на оценку**

<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>	<p><i>Состав объекта оценки:</i> Право временного владения и пользования (арендная плата) объектом аренды: Частью здания общей площадью 40 кв. м (для использования под кафе), назначение: нежилое, этаж расположения: 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Прилуцкая, дом 37, литера А.</p> <p><i>Дополнительные сведения:</i> Арендная плата определяется за весь объект оценки в рублях за год, включая НДС, без учета коммунальных, эксплуатационных расходов</p>
<b>Имущественные права на объект оценки и связанные с ним ограничения (обременения); правообладатель (-ли) объекта оценки</b>	Вид права – оперативное управление, субъект права – СПб ГБКДУ «Дом народного творчества и досуга». Ограничения (обременения) права – не зарегистрированы.
<b>Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право временного владения и пользования без учета ограничений (обременений)
<b>Основания для проведения оценки</b>	Контракт №42 от 14.09.2023 г.
<b>Цели оценки (необходимость проведения)</b>	Определение рыночной арендной платы (расчетной денежной

оценки)	суммы, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях)
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для заключения договора аренды
<b>Вид стоимости. Предпосылки использования</b>	Рыночная стоимость в соответствии с Федеральным Законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в предпосылке о текущем использовании Объекта оценки
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо Заказчика оценки)</b>	Оценщику не известны
<b>Соблюдение требований законодательства России</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
<b>Дата оценки</b>	15.09.2023 г.
<b>Дата проведения осмотра объекта оценки</b>	15.09.2023 г.
<b>Период (срок) проведения работ по оценке</b>	14.09.2023 г. – 18.09.2023 г.
<b>Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (Копии документов представлены в Приложении к Отчету)</b>	1. Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЖ 818915 от 25.12.2012 г. 2. Технический паспорт на здание, составленный по состоянию на 09.12.2010 г. 3. поэтажный план здания. 4. Ведомость помещений и их площадей.
<b>Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку</b>	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.4.
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов</b>	Не привлекаются
<b>Форма составления отчета об оценке, количество экземпляров</b>	1 экз. отчета в форме бумажного документа и 1 экз. в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия Оценщика
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
<b>Иные специфические требования к отчету об оценке</b>	Не предусмотрены
<b>Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин</b>	Не требуется

### 1.3. Сведения о Заказчике и об Оценщике

Сведения о Заказчике оценки	
<b>Заказчик</b>	<b>СПб ГБКДУ «Дом народного творчества и досуга»</b>
<b>Местонахождение и реквизиты Заказчика</b>	Полное наименование: Санкт-Петербургское государственное бюджетное культурно-досуговое учреждение «Дом народного творчества и досуга». Юридический адрес: 192007, Санкт-Петербург, Прилуцкая улица, дом 37 лит. А. ОГРН 1027810232097, ИНН 7826667150, КПП 781601001, ОКПО 27404702 . Банковские реквизиты: р/с 40102810945370000005 СЕВЕРО-ЗАПАДНОЕ ГУ БАНКА РОССИИ//УФК по г. Санкт-Петербургу, г. Санкт-Петербург, казначейский счет 03224643400000007200, БИК 014030106.
Сведения об Оценщике	
<b>Информация об Оценщике, подготовившем Отчет</b>	<b>Трофимова Елена Евгеньевна</b> Образование оценщика: Диплом о профессиональной переподготовке №642411324620 от 06.11.2020 г. по программе «Оценка предприятий (бизнеса)». Выдан ФГБОУ ВО «Саратовский государственный технический университет им. Гагарина Ю. А.». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №018608-1 от 20.02.2021 г., срок действия до 20.02.2024 г. Является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков

	<p>«Экспертный совет» (Адрес: 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1). Включена в реестр 01.06.2021 г. под номером 2887. Стаж в оценочной деятельности – с 2017 года. Профессиональная ответственность застрахована на сумму 5 000 000 руб. в АО «АльфаСтрахование» (филиал по адресу: Россия, 625048, г. Тюмень, ул. М. Горького, 76). Страховой полис №7528R/776/500012/23, выданный сроком до 22.04.2024 г. Местонахождение Оценщика: г. Тюмень, ул. Республики, д. 204, корпус 1, оф. 513. Проводимая работа в рамках оценки объекта оценки: проведение расчетов по всем разделам отчета и формирование отчета об оценке.</p>
<p><b>Наименование, местонахождение и реквизиты Исполнителя – юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор</b></p>	<p><b>Общество с ограниченной ответственностью «АГАТ-Оценка»</b> Юридический адрес: 625049, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Кремлевская, д. 112, корп. 4, кв. 109. Почтовый адрес: 625000, г. Тюмень, а/я 940. Фактический адрес: 625035, г. Тюмень, ул. Республики 204, кор.1, офис 513. ОРГН 1117232002007 присвоен 26 января 2011 г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой №14 по Тюменской области. ИНН: 7204164698, КПП: 720301001. Профессиональная ответственность застрахована на сумму 100 000 000 руб. в АО «АльфаСтрахование» (филиал по адресу: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б»). Страховой полис №7528R/776/50028/23, выданный сроком до 04.09.2024 г.</p>
<p><b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика</b></p>	<p>Настоящим ООО «АГАТ-Оценка» и Оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
<p><b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах</b></p>	<p>Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались.</p>

#### **1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)**

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения;
- данная оценка действительна лишь на дату оценки и для цели, указанной в отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических и физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и таким образом повлиять на стоимость объекта оценки;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.
- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого

формата и содержания, составленных от их имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без их письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, оценщик также сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной от заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки;

- от оценщика не требуется представлять интересы в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного объекта, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда;

- заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить оценщика, и, по желанию оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору/контракту;

- заключение и отчет об оценке имущества представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации имущества;

- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

- расчеты в рамках проведения оценки объекта осуществлялись с использованием программы Microsoft® Excel. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей;

- согласно п. 30 ФСО №7: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость». В данном случае указывается лишь итоговый результат рыночной стоимости без указания интервала, т. к. в итоге требуется конкретная цифра;

- в итоговых заключениях о рыночной стоимости объекта, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, которые были в дальнейшем округлены. Поэтому при пересчете итоговых значений по точным данным без округления результаты могут несколько не совпасть с результатами, указанными в Отчете.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;

- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого



определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;

- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;

- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;

- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;

- оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта оценки и его частей/элементов (все физические параметры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера;

- оценщик исходил из того, что предоставленная информация и данные являются точными и правдивыми. Однако в текущей рыночной ситуации оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и по субъективным причинам, поэтому во всех возможных случаях указывает источники информации;

- статьей 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» установлено, что к объектам оценки относятся в том числе иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В соответствии со статьёй 128 Гражданского кодекса Российской Федерации к объектам гражданских прав относятся имущественные права. При получении имущества по договору аренды, в соответствии со ст. 606 Гражданского Кодекса Российской Федерации, к арендатору переходит только право временного пользования (временного владения и пользования) этим имуществом за плату.

В целях идентификации объекта оценки в настоящем отчете используется термин «право временного владения и пользования объектом аренды в течение одного платежного периода». Термины «право аренды», «арендная плата», «арендная ставка» используются для пояснения экономической сущности объекта оценки и при сопоставлении с объектами-аналогами;

- более частные допущения будут приведены в тексте отчета.

### **1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и методические рекомендации**

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» №315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т. ч.:

Федеральный стандарт оценки (ФСО) №7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ №611 от 25.09.2014 г.; ФСО №8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ №326 от 01.06.2015 г.; ФСО №9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ №327 от 01.06.2015 г.; ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ №328 от 01.06.2015 г.; ФСО №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ №385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. №884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

### Информация о стандартах, применяемых в настоящем отчете

Таблица 1.1

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»	Приказ МЭР РФ №200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ №611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является – Стандартами и Правилами оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденными Советом НП оценщиков «ЭС», Протокол №4/2010 от 31.08.2010 г. (с изменениями и дополнениями). С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности СРО «ЭС» можно ознакомиться на официальном сайте саморегулируемой организации: <https://srosovet.ru/Method>.

#### 1.6. Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- Оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика (как и фирмы – исполнителя) не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»»;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;

- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов обследования объекта оценки.

### **1.7. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия**

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее – рыночная стоимость) – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** – стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

**Ликвидационная стоимость** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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 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.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

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

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. 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.

### ***1.8. Содержание отчета об оценке***

Настоящий Отчет подготовлен как отчетный документ об оценке и представляет собой изложение всех существенных сведений об оцениваемом имуществе, о результатах оценки, о специалистах, выполняющих оценку. Настоящий Отчет содержит обоснование стоимости Объекта оценки, описание методики и процедуры оценки в объеме, установленными требованиями к отчетной документации, установленными Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. и иными стандартами оценки.

Отчет состоит из 7 разделов, отражающих последовательность действий Оценщика, совершенных в соответствии с методическими требованиями к процедуре оценки.

Отчет об оценке имеет Приложение 1 «Документы, регламентирующие деятельность оценщика», Приложение 2 «Фотоматериал», Приложение 3 «Документы, предоставленные Заказчиком. Данные рынка».

**Подпись Оценщика (Оценщиков):**

**Трофимова Елена Евгеньевна**



## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В рамках выполнения работы по оценке Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЖ 818915 от 25.12.2012 г.
2. Технический паспорт на здание, составленный по состоянию на 09.12.2010 г.
3. поэтажный план здания.
4. Ведомость помещений и их площадей.

Далее, при ссылке на источник данных, оценщик указывает полное наименование источника, или приводит его порядковый номер в списке источников информации. Также в качестве исходных данных, позволяющих определить количественные и качественные характеристики Объекта оценки, использовались:

- информация в отношении Объекта оценки, полученная в результате интервью Собственника и/или его Представителя;

- сведения, полученные из печатных и электронных средств массовой информации, статистические данные, а также официальные данные органов власти:

1. Сведения Публичной кадастровой карты <http://pkk.rosreestr.ru>.

2. Открытые данные Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online) <https://rosreestr.gov.ru>.

- результаты визуального обследования, проведенного 15.09.2023 г.

Копии перечисленных выше документов представлены в Приложении 3.

### 2.2. Описание имущественных прав на объект оценки

Информация представлена далее:

#### Описание имущественных прав на объект оценки

Таблица 2.1

<b>Наименование объекта аренды</b>	Часть здания общей площадью 40 кв. м (для использования под кафе), назначение: нежилое, этаж расположения: 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Прилукская, дом 37, литера А
<b>Наименование объекта права</b>	Культурно-досуговое учреждение «Дом народного творчества и досуга», назначение: нежилое, 1-2-этажный, общая площадь: 1411,9 кв. м., адрес (местоположение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Прилукская, дом 37, литера А
<b>1.1 Правообладатель (правообладатели)</b>	СПб ГБКДУ «Дом народного творчества и досуга»
<b>1.2 Вид государственной регистрации права</b>	Оперативное управление
<b>1.3 Ограничение (обременение) прав</b>	Не зарегистрировано
<b>Источник информации</b>	Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЖ 818915 от 25.12.2012 г.

### 2.3. Характеристика района расположения объекта оценки

Объект оценки (объект аренды) находится по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Прилукская, дом 37, литера А.

**Общие сведения о г. Санкт-Петербург.** Санкт-Петербург – город федерального значения, является второй (неофициальной) столицей России. Основан Петром I, 27 мая 1703 года (16 мая, по старому стилю). С началом первой мировой войны (августа 1914 года) – переименован в Петроград. В 1924 г. – в Ленинград. 6 сентября 1991 года городу было возвращено историческое название.

Население – 5 600 044 чел. (2023 г.). Единственный в мире северный город с таким количеством жителей, Санкт-Петербург, по численности населения в Европе, занимает 3-е место, после Москвы и Лондона. Расположен в устье реки Нева на побережье Финского залива, вытянувшись на юго-восток на 90 км.

Город разделен на 18 административных районов. В ноябре 2017 года Комитет по

благоустройству Санкт-Петербурга выбирал самые благоустроенные – в различных номинациях победу одержали: Калининский, Приморский, Красносельский, Выборгский и Фрунзенский районы.

**Климат Санкт-Петербурга.** Влажный, морской климат Санкт-Петербурга с тёплым летом и необычно умеренной для такой географической широты зимой объясняется влиянием Гольфстрима и воздушных масс, приносимых западными и юго-западными ветрами с Атлантического океана и Балтийского моря. На протяжении большей части года преобладают дни с облачной, пасмурной погодой, рассеянным освещением. За год в Санкт-Петербурге бывает в среднем 62 солнечных дня. Средняя температура июля составляет 18,1°С, января – -6,1° С.

**Транспорт Санкт-Петербурга.** В городе расположен аэропорт Пулково с двумя пассажирскими терминалами, а также пять железнодорожных вокзалов: Московский, Балтийский, Финляндский, Ладожский, Витебский. Региональные воздушные трассы простираются от Атлантики до Тихого океана и охватывают более 80 городов мира. Авиакомпания «Пулково» имеет свои представительства в десятках городов мира. В городе два пассажирских вокзала – морской и речной.

Фрагменты карты, отображающие расположение объекта, представлены на рисунке 2.1.

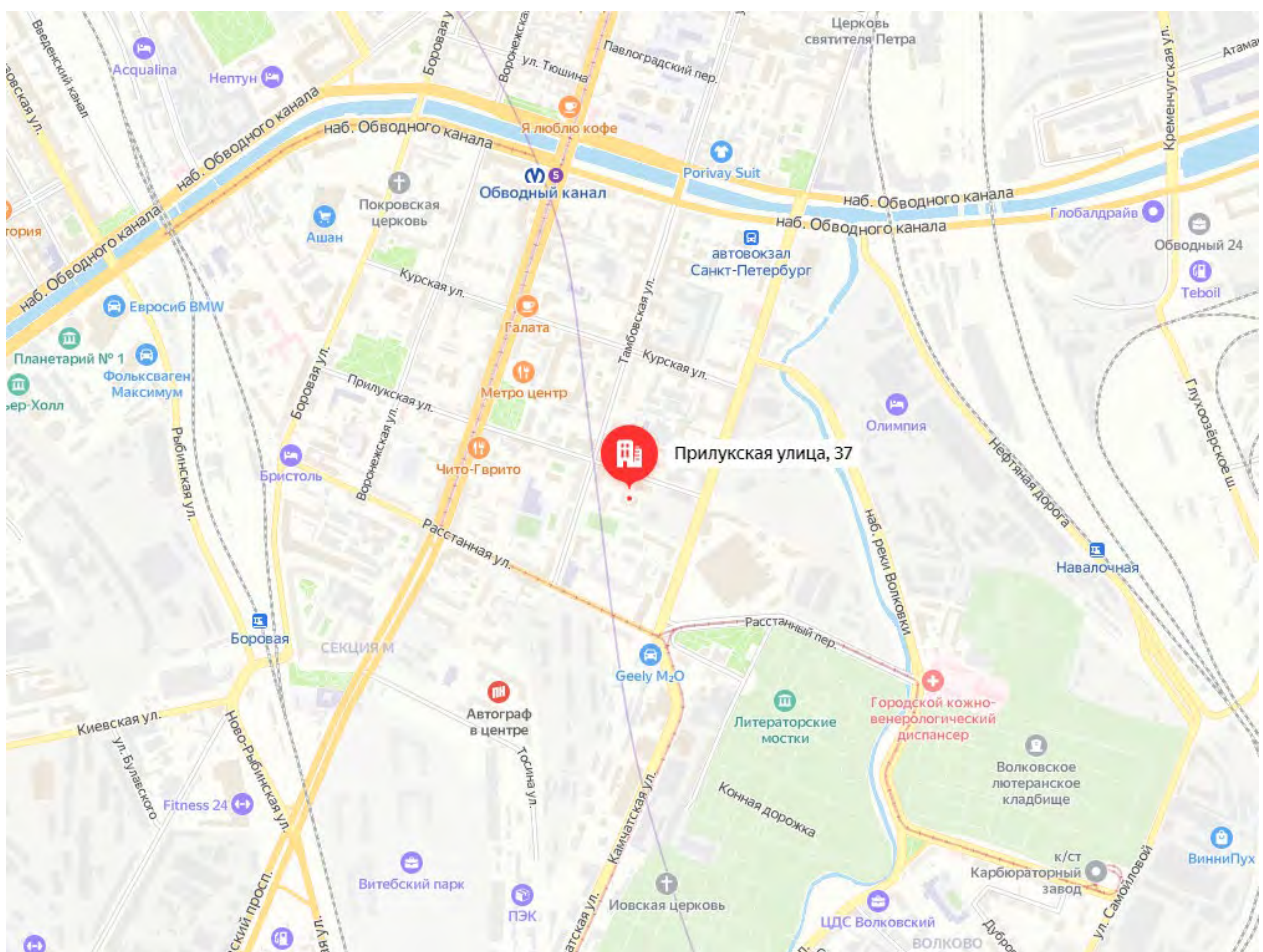


Рис. 2.1. Географическое расположение объекта оценки (Источник: Яндекс.Карты // [yandex.ru/maps](http://yandex.ru/maps))

Краткая характеристика месторасположения объекта оценки представлена в Таблице 2.2.

#### Краткая характеристика района расположения объекта оценки\*

Таблица 2.2

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Адрес объекта оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Прилукская, дом 37, литера А	
Район/микрорайон города	Объект оценки расположен в Московской Ямской Слободе г. Санкт-Петербурга	
Степень застройки	Более 75%	+
	25 - 75%	-
	Менее 25%	-

Показатель	Описание или характеристика показателя
Характер окружающей застройки (описание на основе Генерального плана Санкт-Петербурга 2015-2025. Карта границ функциональных зон <a href="https://www.zemvopros.ru/genplan.php">https://www.zemvopros.ru/genplan.php</a> )	<p>Окружающая застройка носит преимущественно жилой характер, с включением объектов общественно-делового назначения. Основная часть объектов представляет собой среднеэтажные здания, относящиеся к старому фонду.</p> 
Экологическая обстановка	Благоприятная. Ярко выраженного негативного воздействия на окружающую среду нет. Экологические угрозы выражены, в основном, близостью транспортных магистралей
Транспортная доступность	Транспортная доступность развита на высоком уровне. Ближайшая станция метро – «Обводный канал», расположена на расстоянии 950 м. от объекта, ближайшая остановка общественного транспорта – в 248 м.
Развитость производственной и коммерческой инфраструктуры района расположения объекта оценки	Объекты коммерческого назначения и предприятия, оказывающие сервисные услуги для бизнеса, представлены на высоком уровне. Объекты социально-культурного обслуживания – высокая концентрация. Объекты производственного назначения представлены в меньшей степени.

\*Источники: данные получены на основании анализа электронных карт: <http://maps.yandex.ru>

**Вывод:** Оцениваемые помещения расположены по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Прилукская, дом 37, литера А, с высоким уровнем развития инфраструктуры и транспортной доступности, благоприятной экологической обстановкой.

#### 2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Все количественные и качественные характеристики объекта установлены на основании документов, перечисленных в п. 2.1.

#### Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Таблица 2.3

Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации
<b>Описание объекта оценки</b>		
Наименование объекта	Часть здания общей площадью 40 кв. м. (для использования под кафе)	Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЖ 818915 от 25.12.2012 г. Технический паспорт на здание, составленный по состоянию на 09.12.2010 г. Поэтажный план здания.
Назначение объекта (-ов)	Нежилое	
Адрес объекта (объектов)	г. Санкт-Петербург, ул. Прилукская, дом 37, литера А	
Кадастровый номер	Отсутствует (не определен) для помещений	
Кадастровая стоимость, руб.	Не определена для помещений	
Общая площадь части помещения, кв. м.	40,0	
Этаж расположения	2 этаж	
Объемно-планировочное решение помещения	Оцениваемая часть здания – это часть 2-го этажа в составе нежилого здания, представляющая собой помещение, состоящее из трех изолированных помещений (площадь 4,7 + 6,1 + 2,0 = 12,8 кв. м.) и части помещения, сдаваемой в виде блока (площадь 27,2 кв. м.); есть окна. Оцениваемая площадь предназначена под кафе, вход с улицы – общий 1-го этажа. Объект обеспечен электроснабжением и отоплением, водоснабжением, канализацией	
План оцениваемых помещений	См. рис. 2.2	



Наименование параметра	Описание параметра	Источник информации	
Состояние отделки <sup>1</sup>	Типовой ремонт	Визуальный осмотр от 15.09.2023 г.	
Текущее использование объектов	В соответствии с назначением		
<b>Описание здания, в котором расположен объект оценки</b>			
Наименование объекта	Культурно-досуговое учреждение «Дом народного творчества и досуга»	Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЖ 818915 от 25.12.2012 г. Технический паспорт на здание, составленный по состоянию на 09.12.2010 г.	
Общая площадь, кв. м.	1411,9		
Этажность	1-2 этажный		
Кадастровый номер	78:13:0007317:1019		
Конструктивные характеристики здания, в котором расположен объект оценки	Фундамент: сборный железобетонный ленточный, стены: кирпичные, колонны железобетонные. Мезонин-надстройка из сборных металлических конструкций с утеплителем, облицовка полированным керамогранитом, перегородки: гипсокартонные по металлическому каркасу, гипсобетонные, кирпичные, перекрытия: сборные железобетонные плиты, крыша: рубероид на мастике по железобетонным плитам, мезонин-надстройка – профнастил по металлическим стропилам		
Сан. и электротехнические условия здания, в котором расположен объект оценки	Отопление – от групповой газовой котельной, водопровод – от городской центральной сети, канализация – сброс в городскую сеть, горячее водоснабжение – от электрического водонагревателя, электроосвещение – скрытая проводка, вентиляция – приточно-вытяжная, радио, телефон, пожарная сигнализация, видеонаблюдение		
Год постройки здания, в котором расположен объект оценки	1970		
Год реконструкции здания, в котором расположен объект оценки	2010		
Физический износ* на дату оценки. Состояние объекта	30%. Удовлетворительное		Собственные расчеты Оценщика

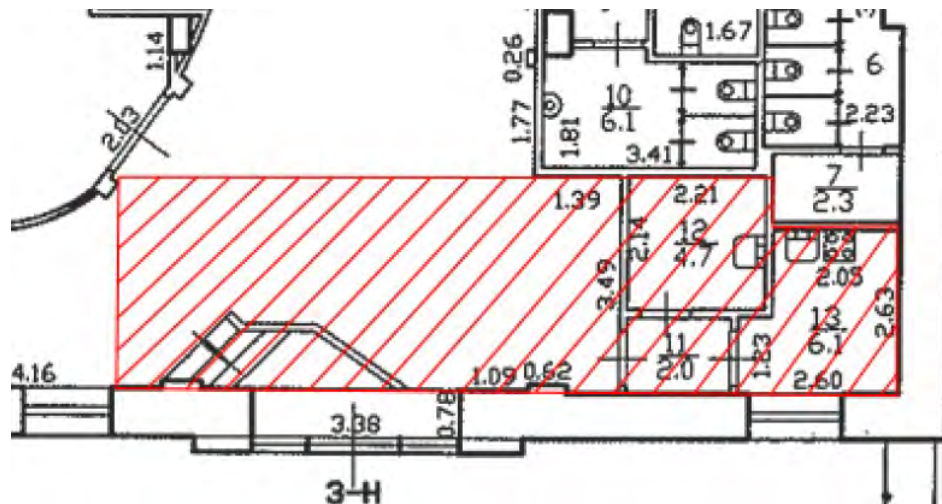


Рис. 2.3. План части помещения по документам

**\*Определение износа.** Износ/устаревание – это потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Выделяют три вида износа/устареваний:

- физический износ;

<sup>1</sup> В соответствии с классификацией, приведенной на стр. 305 «Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А.» (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г.).

- функциональное (моральное) устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

*Физический износ* – это потеря стоимости объекта в результате уменьшения полезности в связи с воздействием на него физических, технологических, эстетических, негативных внешних факторов.

Существует несколько способов определения физического износа строений, среди которых выделяют:

– методику компенсации затрат, согласно которой процент физического износа равен затратам, которые потребуются для устранения дефектов. Плюсом методики является возможность обосновать экономическую суть величины общего износа. В числе недостатков отмечают трудности, возникающие при определении объемов ремонтных работ. Чрезмерно сложным является расчет износа фундамента и других технически сложных элементов;

– метод хронологического возраста, согласно которому износ определяется как частное, полученное при делении хронологического возраста объекта на срок его эксплуатации;

– метод эффективного возраста, при котором расчет так же выполняется в одно действие, однако используются данные о эффективном возрасте объекта, т. е. на какой возраст выглядит объект, и нормативный срок эксплуатации. Недостатком метода является невозможность обосновать величину эффективного либо остаточного срока службы здания;

– экспертный метод, согласно которому величина износа определяется по внешним (видимым) повреждениям элементов.

Характеристика физического износа определяется по шкале:

### Шкала экспертных оценок технического состояния зданий, сооружений<sup>2</sup>

Таблица 2.4

Оценка технического состояния объектов	Характеристика технического состояния для зданий и сооружений	Примерная степень фактического износа, %
1 - Отличное	«Почти новое» здание/сооружение, только что сданное в эксплуатацию	до 5
2 - Очень хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи (не требуется ремонта)	от 5 до 15
3 - Хорошее	Мелкие повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение косметического ремонта)	от 15 до 30
4 - Удовлетворительное	Повреждения, как во внутренних помещениях, так и снаружи, в т.ч. инженерных коммуникаций (требуется проведение не только косметического ремонта, но и замены отдельных элементов или их капитальный ремонт: например замена окон, дверей, сантехники, капитальный ремонт кровли и т.д.)	от 30 до 50
5 - Плохое	Требуется проведение капитального ремонта всего здания/сооружения	от 50 до 75
6 - Неудовлетворительное	Здание/сооружение оказалось не пригодно для эксплуатации в существующем виде и подлежит модернизации, реконструкции или сносу	От 75 до 100

В рамках настоящей оценки расчет физического износа здания, в котором расположен объект оценки, определен экспертным методом, поскольку в здании проводился капитальный ремонт конструктивных элементов – в связи с чем применение иных методов определения износа не представляется возможным.

Физический износ здания оценивался экспертным методом с использованием «Правил оценки износа зданий» ВСН-53-86 (Р) Госгражданстроя (Издание официальное). Согласно п. 1.2. «Общих положений» ВСН 53-86 (Р): «Износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их стоимости замещения».

Таким образом, учитывая результаты визуального осмотра, данные Технического паспорта (документ, предоставленный Заказчиком), физический износ здания определен на уровне 30%, что соответствует удовлетворительному техническому состоянию.

*Функциональное (моральное) устаревание* – это потеря стоимости вследствие появления на рынке новых объектов такого же функционального назначения.

<sup>2</sup> Приказ Росстата от 15.06.2016 N 289 «Об утверждении статистического инструментария для организации федерального статистического наблюдения за наличием и движением основных фондов (средств) и других нефинансовых активов».

Данный объект соответствует всем требованиям благоустроенности, безопасности, комфортности, а также по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, и другим функциональным характеристикам своему функциональному назначению. Признаков функционального устаревания не выявлено.

*Внешнее (экономическое) устаревание* – это обесценение объекта, обусловленное негативным влиянием внешней среды, а именно: рыночная ситуация, наложение сервитутов (ограничений), изменение окружающей инфраструктуры, законодательное решение, экономическая ситуация в регионе.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости объекта оценки, признаков внешнего устаревания выявлено не было. Платежеспособный спрос в городе существует, экономическая ситуация в Санкт-Петербурге остается стабильной.

**Фотоматериал** представлен в Приложении 2.

**Балансовая стоимость** Заказчиком не предоставлена. Отсутствие сведений о балансовой стоимости не влияет на величину определяемой рыночной стоимости<sup>3</sup>.

**Доходы и расходы, связанные с объектом оценки (информация о прошлых и ожидаемых доходах и затратах).** Сведения о доходах и расходах, связанных с объектом оценки на дату оценки, Заказчиком не предоставлены.

**Данные о производственной загрузке.** Нежилое помещение может использоваться в соответствии с назначением.

**Иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.** В результате подробного изучения характеристик объекта оценки и анализа представленных документов, иных факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, кроме описанных выше не выявлено. Балансовая стоимость объекта оценки заказчиком не предоставлена. Оценка производится при допущении о том, что сведения о балансовой стоимости не являются существенными для проведения оценки объекта оценки.

**Вывод:** в рамках настоящего отчета оценке подлежит Часть здания общей площадью 40 кв. м (для использования под кафе), назначение: нежилое, этаж расположения: 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Прилуцкая, дом 37, литера А. Объект оснащен всеми необходимыми инженерными коммуникациями и пригоден к эксплуатации.

### **2.5. Анализ ликвидности объекта оценки**

При вложении денег в недвижимость важно знать, что не каждая недвижимость обладает высокой ликвидностью. Стоит учитывать множество факторов: инфраструктуру района, расстояние до центра города, тип объекта, планировку, интенсивность движения (проходимость – для коммерческой недвижимости) и т. д. Соответственно, каждый из этих параметров в совокупности будет влиять как на стоимость недвижимого имущества, так и на скорость оформления сделки. Поэтому чем медленнее проходит реализация объекта, тем ниже его ликвидность на рынке.

В качестве количественной меры ликвидности используется временной интервал, называемый сроком экспозиции. Под сроком экспозиции понимается период времени, в течение которого объект экспонируется на рынке до достижения соглашения между продавцом и покупателем о его покупке/аренде. Начальной точкой отсчета срока экспозиции является выставление публичной оферты о продаже объекта. Конечной точкой отсчета является фиксация договоренности между продавцом и покупателем и снятие объекта с экспонирования (прекращение оферты).

Срок экспозиции объекта недвижимости носит вероятностный характер. Срок, в течение которого объект будет продан/арендован, является случайной величиной. Таким образом, для конкретного объекта нельзя указать однозначно время, в течение которого он будет реализован. Однако можно указать некоторую усредненную характеристику – типичный срок экспозиции,

<sup>3</sup> Источник информации: [http://libgost.ru/metodic/60505-Tekst\\_Metod](http://libgost.ru/metodic/60505-Tekst_Metod)

который характерен для большинства объектов, принадлежащих рассматриваемому сегменту.

Ликвидность как характеристика объекта может быть задана качественно, например, высокая, средняя, низкая. Качественный термин определяется границами срока экспозиции.

#### Градация ликвидности<sup>4</sup>

Таблица 2.5

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- местоположение Объектов оценки благоприятно влияет на их ликвидность. В целом, объекты характеризуются хорошим местоположением по отношению к транспортным магистралям, коммерческим инфраструктурам;
- состояние здания, в котором находятся Объекты, находится в пределах естественного износа;
- площадь помещения является типичной для рынка.

По мнению Оценщика, оцениваемый объект относится к группе недвижимости средней ликвидности, средний срок реализации составляет от 3-6 месяцев.

**Источники информации**, использованные для составления раздела, указаны по тексту отчета.

<sup>4</sup> На основании Методических рекомендаций «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога» (рекомендованы к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности, протокол от 25.11.2011 г.), источник информации: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70005064/>

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

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка.

В связи с этим, оценщиком в настоящем разделе проведен анализ социально-экономической ситуации в Российской Федерации и в Санкт-Петербурге, оказывающей влияние на развитие рынка недвижимости в целом; проанализирована общая ситуация и анализ цен на соответствующем сегменте рынка.

#### 3.1. 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.

##### Основные социальные и экономические показатели РФ за январь-июнь 2023 г.

Таблица 3.1

	I квартал 2023 г.	В % к I кварталу 2022 г.		
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	35999,1 <sup>1)</sup>	98,2		
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	4635,8	100,7		
1) Первая оценка.				
	I полугодие 2023 г.	В % к I полугодию 2022 г.		
Реальные располагаемые денежные доходы		104,7 <sup>2)</sup>		
2) Оценка.				
	Июнь 2023 г.	В % к		I полугодие 2023 г. в % к I полугодию 2022 г.
		Июню 2022 г.	Маю 2023 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,9	104,3	103,3
Индекс промышленного производства		106,5	101,5	102,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	504,3	102,6	103,7	102,9
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	8,9	109,1	123,7	99,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	434,7	98,3	95,3	97,5
в том числе железнодорожного транспорта	213,0	101,9	94,5	101,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3833,1	110,0	101,5	101,1
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1207,7	104,6	99,9	103,8
Индекс потребительских цен		103,3	100,4	105,6
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,0	100,0	93,3
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,4	79,7	97,7	82,8
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	74,4	97,9	77,8
	Май 2023 г.	В % к		Январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г.
		Маю 2022 г.	Апрелю 2023 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей	72851	116,1	102,4	112,4
реальная		113,3	102,1	106,0

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2023 г. составила 146,3 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 127,0 тыс. человек, или на 0,09%. Миграционный прирост на 46,4% компенсировал естественную убыль населения.

**Вывод:** Таким образом, макроэкономические факторы оказывают на рынок недвижимости разнонаправленное влияние. Положительные подвижки в экономике страны слишком кратковременны, чтобы дать мгновенный импульс, поэтому накопленная сумма негативных влияний будет продолжать воздействие на рынок недвижимости продолжительное время.

**Источник информации:** Доклад «Социально-экономическое положение России» (издание Росстата), <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801.?print=1>.

## **Информация о социально-экономическом развитии города Санкт-Петербурга за январь-июнь 2023 года.**

**Оборот организаций** в январе-июне 2023 года составил 13,4 трлн руб., что на 19,4% меньше, чем в соответствующем периоде 2022 года (в январе-июне 2022 года – 16,6 трлн руб.).

**Индекс промышленного производства (ИПП)** в январе-июне 2023 года составил 104,6% к уровню января-июня 2022 года. В обрабатывающих производствах, на долю которых приходится 87,9% общего объема промышленного производства в Санкт-Петербурге, индекс промышленного производства в январе-июне 2023 года составил 106,1% к январю-июню 2022 года.

Объемы обеспечения электрической энергией, газом и паром уменьшились на 1,5%, объемы обеспечения водоснабжением, водоотведением и организации сбора и утилизации отходов на 1,9%.

Предприятиями машиностроительного комплекса Санкт-Петербурга за январь-июнь 2023 года отгружено продукции на общую сумму 319,6 млрд руб. (87,2% к январю-июню 2022 года).

В январе-июне 2023 года выполненный объем работ по виду деятельности «**Строительство**» составил 244,6 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 10,1% больше, чем в январе-июне 2022 года.

В январе-марте 2023 года **объем инвестиций** в основной капитал составил 161,3 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 5,1% выше января-марта 2022 года.

**Оборот розничной торговли** в январе-июне 2023 года составил 1 067,2 млрд руб., что в сопоставимых ценах на 0,4% больше, чем в январе-июне 2022 года.

**Оборот общественного питания** в январе-июне 2023 года составил 94,7 млрд руб., что на 11,2% больше, чем в январе-июне 2022 года.

**Объем платных услуг**, оказанных населению, в Санкт-Петербурге в январе-июне 2023 года составил 397,0 млрд руб., что на 3,9% больше, чем в январе-июне 2022 года.

**Индекс потребительских цен** за январь-июнь 2023 года составил 105,4% к соответствующему периоду прошлого года (114,1% за январь-июнь 2022 года) к соответствующему периоду 2021 года), в июне 2023 года к декабрю 2022 года - 102,8% (110,7% в июне 2022 года к декабрю 2021 года).

Индекс потребительских цен на продовольственные товары в июне 2023 года к декабрю 2022 года составил 102,4% (110,6% в июне 2022 года к декабрю 2021 года).

Индекс потребительских цен на непродовольственные товары в июне 2023 года к декабрю 2022 года составил 100,7% (114,28% в июне 2022 года к декабрю 2021 года).

Индекс потребительских цен на платные услуги населению в июне 2023 года к декабрю 2022 года составил 106,2% (106,7% в июне 2022 года к декабрю 2021 года).

**Средняя номинальная заработная плата**, начисленная за январь-май 2023 года, составила 90 133 руб. (111,2% к уровню января-мая 2022 года). Реальная заработная плата за тот же период составила 105,1%.

По предварительной оценке, **численность постоянного населения Санкт-Петербурга** на 1 мая 2023 года составила 5 601,2 тыс. чел. и с начала года увеличилась на 1,2 тыс. человек или на 0,02%.

**Источник информации:** «Информация о социально-экономическом развитии города Санкт-Петербурга за январь-июнь 2023 года», <https://cedipt.gov.spb.ru/monitoring-pokazatelej/analiz-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya/itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sankt-peterburga/>.

### **3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Сегмент рынка – часть единого рыночного пространства, очерченная границами, определенными четко выявленными в результате исследования: географическими, социальными, отраслевыми различиями субъектов рынка.

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

разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Структуризация рынка недвижимости, его классификация по определенным признакам определяется целями анализа, в зависимости от которых изменяются приоритеты и значимость, придаваемые тому или иному рассматриваемому параметру.

1. Согласно ГК РФ, все имущество по виду материальной формы представлено следующими двумя видами:

- движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано;
- недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей.

По данному признаку классификации Объект оценки относится к недвижимому имуществу, так как представляет собой часть нежилого здания.

2. Вид права на объект:

- собственность;
- аренда;
- постоянное бессрочное пользование;
- владение.

В рамках настоящего отчета оценке подлежит право аренды (временного владения и пользования).

3. Назначение помещения:

- торговое;
- офисное;
- производственное;
- складское;
- включает несколько видов использования;
- прочие.

Объект оценки относится к помещениям общественного питания.

Таким образом, рынок объекта оценки определяется как рынок аренды коммерческих помещений г. Санкт-Петербурга.

### ***3.3. Анализ рынка недвижимости из сегментов, к которым может быть отнесен оцениваемый объект***

**Описание объема доступных рыночных данных об объектах-аналогах и правила отбора для проведения расчетов.** Объем доступных оценщику рыночных данных формируется на основе открытых источников информации, таких как: сайты, информационные порталы, периодические печатные издания. Закрытые базы данных по аренде объектов аналогичных исследуемому объекту, в качестве источников информации, не использовались.

**Рынок торговой недвижимости Санкт-Петербурга в 2023 году (итоги 2 квартала)<sup>5</sup>.** Объём предложения на рынке торговой недвижимости на конец квартала составляет около 7229 тыс. кв. м (обеспеченность населения — около 1 291 кв. м на 1 тыс. человек).

Посещаемость торговых центров продолжает падать, за исключением районных. Именно снижение потребительского спроса эксперты считают главным негативным фактором на рынке торговой недвижимости. Тем не менее, темпы падения посещаемости замедлились.

Средний уровень заполняемости начал расти. Часть пустующих после ухода зарубежных операторов помещений вновь арендована. Наибольшую активность здесь проявляют fashion-операторы.

Наметилась положительная динамика в стрит-ритейле, здесь заполняемость стала расти и составила около 93%. Часть экспертов оптимистично прогнозируют к концу года рост заполняемости до 95–97%. Наибольший спрос на помещения стрит-ритейла в настоящее время также формируют fashion-операторы, затем заведения общественного питания, среди лидеров

<sup>5</sup> Источники информации: Статья «Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам второго квартала 2023 года. Торговая недвижимость»: [https://www.ibgroup.ru/files/analytica/2023/2Q/malls\\_2\\_2023.pdf](https://www.ibgroup.ru/files/analytica/2023/2Q/malls_2_2023.pdf)

спроса также продуктовые сети и банки. Общий уровень заполняемости на рынке крупных торговых центров составляет около 81,0%.



**Рис. 3.1. Динамика заполняемости торговых площадей в Санкт-Петербурге**

Ставки на торговых объектах для ключевых арендаторов значительно не меняются. Для помещений торговой галереи прекратилось постоянное небольшое снижение среднего уровня арендных ставок.

Средний уровень ставок для крупных объектов на конец квартала составляет до 2 200–2 700 руб./кв. м в мес. для торговой галереи. Для якорных арендаторов ставки удерживаются на уровне 610–710 руб./кв. м в мес. в среднем по рынку.

Средний уровень цен на рынке встроенных торговых помещений составляет 102,9–132,9 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 890–1 190 руб./кв. м в мес. Наибольший рост арендных ставок наблюдается в спальнях районах.

Максимальные ставки капитализации на рынке торговой недвижимости составляют 11,0–12,0%.



**Рис. 3.2. Динамика изменений арендных ставок на площади торговых комплексов Санкт-Петербурга**

**Рынок офисной недвижимости Санкт-Петербурга в 2023 году (итоги 2 квартала)<sup>6</sup>.** Объём предложения на рынке качественных офисных площадей на конец квартала составляет около 3930 тыс. кв. м (обеспеченность населения — около 731 кв. м на 1 тыс. человек).

<sup>6</sup> Источники информации: Статья «Рынок коммерческой недвижимости Санкт-Петербурга по итогам второго квартала 2023 года. Офисная недвижимость»: [https://www.ibgroup.ru/files/analytica/2023/2Q/office\\_2\\_2023.pdf](https://www.ibgroup.ru/files/analytica/2023/2Q/office_2_2023.pdf)





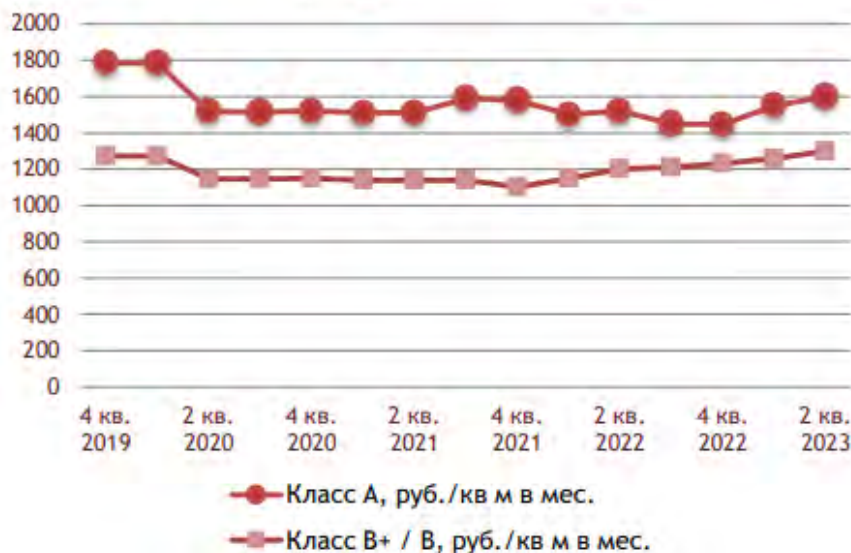
**Рис. 3.3. Заполняемость бизнес-центров Санкт-Петербурга**

Снижение спроса на офисном рынке и невозможность долгосрочного планирования привели в прошлом году к сокращению проектов в сфере офисной недвижимости. Однако в настоящий момент инвестиционный спрос возвращается в данный сектор, число проектов по строительству офисных объектов или МФК, включающих значительные офисные площади, стало расти.

По-прежнему интерес инвесторов сохраняется к коворкингам. В настоящее время примерно две трети коворкингов являются сетевыми. Более половины гибких офисных пространств расположены в центральных районах города.

Структура спроса в офисном сегменте пока остаётся постоянной: большая часть спроса приходится на нефтегазовые компании (чуть менее половины всех сделок); доля IT-компаний уменьшилась, тем не менее они всё ещё активны в качестве арендаторов. На третьем месте — госпредприятия. Среднегодовая величина заполняемости для бизнесцентров класса А на конец квартала составляет до 74,5%, для класса В — 85,5%.

Постепенно заканчивается перераспределение занятых и незанятых площадей. Наибольшей популярностью пользуются помещения класса В+, площадью до 2 тыс. кв.м.



**Рис. 3.4. Динамика изменений арендных ставок в бизнес-центрах Санкт-Петербурга**

Рынок стал крайне эластичным по цене: даже небольшое снижение ставок резко увеличивает заинтересованность потенциальных арендаторов. Арендные ставки, как и заполняемость, продолжают медленно расти.

На конец квартала в среднем по рынку ставки аренды составляют 1 500–1 700 руб./кв. м в мес.<sup>1</sup> для класса А и 1 200–1 400 руб./кв. м для класса В и В+. Средний уровень цен на рынке встроенных офисных помещений составляет 106,2–111,2 тыс. руб./кв. м, арендных ставок — 940–1 040 руб./кв. м в мес. Средняя стоимость аренды в коворкингах — около 15,0 тыс. руб. в мес. за

фиксированное место и около 11,3 тыс. руб. в мес. — за плавающее.

Максимальные ставки капитализации на рынке офисных объектов составляют 10,0-12,0%.

**Выводы:** Таким образом, можно заявить о том, что рынок коммерческой недвижимости снова вступил в стадию неопределенности. Глубина падения рынка и возможность быстрого восстановления зависят от продолжительности негативного влияния (которое пока не окончено). Тем не менее, рынок коммерческой недвижимости крупных городов слабее прочих реагирует на кризисные явления и быстрее восстанавливается. Рынок коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга является активным<sup>7</sup>.

**Анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка оцениваемого объекта<sup>8</sup>.** В целях установления интервала цен и данных о сделках (предложениях) объектов оценщик проанализировал предложения сопоставимых помещений во Фрунзенском и Центральном районах Санкт-Петербурга. Рассматривались ставки аренды помещений, пригодных под организация общественного питания.

Общий объем исследованного предложения на продажу и аренду – около 18 предложений. Диапазон арендных ставок на помещения достаточно широк: от 725 до 6 780 руб./кв. м./мес.; обусловлен тем, что выставляемые на аренду помещения имеют различные характеристики, оказывающие влияние на цену объекта: отделка и состояние конструктивных элементов, соотношение полезной и вспомогательной площади, расположение относительно транспортных потоков, близость к метро и расположение на этаже. Также, некоторые аналоги являются бизнес-образующими и специализированными.

На этапе анализа рынка объектов оценки Оценщику не удалось выявить документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи или аренды объектов, аналогичных оцениваемому. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов коммерческой недвижимости.

Ввиду того, что объект оценки и объекты-аналоги имеют разную площадь, расположены в зданиях с отличающимися конструктивными и физическими характеристиками, относятся к разным классам недвижимости, то есть являются сложными объектами, на стоимость которых оказывают влияние многие ценообразующие факторы, оценщик выбирает наиболее подходящие и наиболее информационно обеспеченные предложения. Согласно правилам отбора аналогов, оценщик отбирает объекты-аналоги по фактору расположения, типа, площади.

В ходе проведения выборки Оценщиком принято решение исключить большинство предложений – помещений под организацию общественного питания – ввиду значительного количества отличий: многие помещения общественного питания сдаются в аренду с учетом оборудования, а также в качестве «готового бизнеса»; так же исключены объекты, расположенные на удалении от объекта оценки, во избежание искажения рыночной арендной ставки в районе расположения объекта оценки и т. д. Таким образом, в результате проведения выборки, Оценщиком принято решение о включении в расчет в качестве аналогов предложений из таблицы 3.2.

### Информация о выбранных объектах-аналогах

Таблица 3.2

Показатели	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Назначение	Под офис	Под офис	Под офис	Под офис
Общая площадь, кв. м.	33,20	16,60	43,70	33,70
Цена аренды, руб./мес.	21 912	12 000	30 590	19 546
Цена аренды, руб./кв. м./мес.	660,00	722,89	700,00	580,00
Тип налогообложения	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Передаваемые	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды

<sup>7</sup> Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

<sup>8</sup> Анализ проведен оценщиком на основании открытых источников информации.

имущественные права	(временного владения и пользования)	(временного владения и пользования)	(временного владения и пользования)	(временного владения и пользования)
Условия аренды	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Условия финансирования сделки	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Наличие торга	Цена предложения (возможен торг)	Цена предложения (возможен торг)	Цена предложения (возможен торг)	Цена предложения (возможен торг)
Адрес объекта	г. Санкт-Петербург, ул. Прилуцкая, 22	г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, 40	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, 228	г. Санкт-Петербург, ул. Прилуцкая, 35
Расположение относительно "красной" линии	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Расстояние до станции метро	В пешей доступности ст. метро "Обводный канал", 710 м.	В пешей доступности ст. метро "Обводный канал", 540 м.	В пешей доступности ст. метро "Обводный канал", 930 м.	В пешей доступности ст. метро "Обводный канал", 960 м.
Этаж расположения	3 этаж	2 этаж	5 этаж	2 этаж
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Есть
Характеристики здания	Здание капитального исполнения, 1902 г. п.	Здание капитального исполнения, 1958 г. п.	Здание капитального исполнения, 1904 г. п.	Здание капитального исполнения, 1975 г. п.
Уровень отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Наличие движимого имущества	Без учета движимого имущества	Без учета движимого имущества	Без учета движимого имущества	Без учета движимого имущества
Дополнительная информация <sup>9</sup>	С учетом коммунальных, эксплуатационных платежей	С учетом коммунальных, эксплуатационных платежей	С учетом коммунальных, эксплуатационных платежей	С учетом коммунальных платежей
Дата предложения	01.09.2023	07.09.2023	01.09.2023	05.09.2023
Контактные данные	+7 967 538-51-17	+7 903 093-53-59	+7 903 093-53-59	+7 981 195-62-96
Источник информации	<a href="https://sankt-peterburg.olan.ru/for-rent-office/98994054-21912-rub-ul-prilukskaya">https://sankt-peterburg.olan.ru/for-rent-office/98994054-21912-rub-ul-prilukskaya</a>	<a href="https://spb.domclick.ru/card/rent_office_1847073142">https://spb.domclick.ru/card/rent_office_1847073142</a>	<a href="https://spb.domclick.ru/card/rent_office_1589362583">https://spb.domclick.ru/card/rent_office_1589362583</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_3m_2449905038">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_3m_2449905038</a>

Копии источников информации представлены в Приложении 3 к настоящему Отчету.

Диапазон цен предложений выбранных аналогов составляет 580,00 – 722,89 руб./кв. м./мес. с учетом НДС. Итоговая стоимость объекта оценки будет зависеть от его индивидуальных особенностей.

#### 3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

В соответствии с ФСО №7 оценщик определяет основные факторы, влияющие на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость. Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

В соответствии с п. 22 ФСО №7 «Оценка недвижимости» (Приказ Минэкономразвития №611 от 25.09.2014 г.), для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

<sup>9</sup> Допущение: ввиду того, что в объявлениях не указано, что к арендной ставке дополнительно необходимо добавлять расходы по коммунальным и эксплуатационным платежам, то они считаются включенными в указанную ставку.

- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В результате проведенного анализа рынка было выявлено, что основными факторами, влияющие на спрос, предложение и цены объектов-аналогов, подобранных для расчета рыночной стоимости объекта оценки, являются перечисленные ниже факторы (элементы сравнения).

### **Ценообразующие факторы (аренда):**

Авторами «Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А.» (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г.) выделены следующие группы объектов недвижимости:

1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) – это высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами, с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них.

2. Офисные объекты класса С и ниже – это отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных, производственных и реконструированных зданиях.

3. Объекты свободного назначения – это помещения, изначально спроецированные под различные цели, без какой-либо специализации. Сюда относят также помещения, расположенные на первых этажах жилых домов.

4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса – к данной группе можно отнести загородные отели, специализированные спортивные объекты, культурно-развлекательные центры, объекты общественного питания, автоцентры и иное.

### **I. Влияние условий рынка**

**Условия финансирования.** Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества.

**Условия продажи (особые условия).** Альтернативная сделка означает необходимость поиска иного объекта недвижимости взамен того, которое продаётся\сдается в аренду. Чистая реализация – это когда покупатель не связан с ожиданием подбора иного имущества, взамен реализуемого.

**Изменение цен за период между датами сделки и оценки.** 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, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы. Размер корректировки определяется на основе статистических данных о ценах, публикуемых на специализированных сайтах (например, официальный сайт Федеральной службы государственной статистики <http://www.gks.ru/>).

**Торг.** Данная корректировка отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В условиях развитого рынка и большой конкуренции присутствует составляющая торга. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, состояния объекта. Чем меньше активность рынка спроса, тем больше может

быть корректировка на торг. Величина скидки в каждом конкретном случае является случайной величиной, зависящей от различных факторов (умения вести торг, готовности уступить, активности рынка и т.д.).

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А.» (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 343).

### Диапазон скидки на торг на цены предложений, %

Таблица 3.3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,4%	4,3%	10,4%
Офисные объекты класса С и ниже	8,5%	5,4%	11,5%
Объекты свободного назначения	8,7%	5,5%	11,8%
Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,2%	6,7%	13,7%

## II. Локальные характеристики местоположения объекта

**Местоположение.** Местоположение оказывает решающее влияние, как на величину арендной платы, так и на стоимость продажи недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

В качестве источника информации о величине корректировки фактору «Местоположение в черте города» выступает «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А.» (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 117).

### Корректировка на местоположение в черте города. Территориальные зоны

Таблица 3.4

Отношение удельных арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,97	0,91	1,00
Окраины городов	0,74	0,61	0,86

**Расположение относительно «красной линии».** На рыночную стоимость и величину арендной платы офисно-торговой недвижимости большое влияние оказывает степень развитости района, а также расположение здания относительно «красной» линии (первой линии).

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А.» (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 129).

### Размеры корректировок на расположение относительно «красной линии»

Таблица 3.5

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,77	0,91

**Близость к станциям метро.** В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А.» (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 172).

## Размеры корректировок на расположение относительно станций метро (данные, усредненные по России)

Таблица 3.6

Объект оценки	Аналог				
	До 100 м.	125-300 м.	300-500 м.	500-1000 м.	От 1000 м.
До 100 м.	1,00	1,20	1,31	1,42	1,55
125-300 м.	0,84	1,00	1,09	1,19	1,30
300-500 м.	0,76	0,91	1,00	1,08	1,19
500-1000 м.	0,71	0,84	0,92	1,00	1,09
От 1000 м.	0,64	0,77	0,84	0,91	1,00

### III. Физические характеристики объекта

**Тип объекта.** В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А.» (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г., стр.248):

#### Размеры корректировок на тип объекта

Таблица 3.7

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,86	0,96

**Тип площади.** Рынок аренды под размещение терминалов, кофе-аппаратов, банкоматов имеет ряд отличительных особенностей – такие площади сдаются в аренду по ставке, превышающей удельную величину ставки площадей в том же здании. При этом существует разница в арендных ставках за площади под терминалы (банкоматы) и под торговые (вендинговые) аппараты.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Авторы: Лейфер Л. А., Крайникова Т. В.» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2020 г., стр. 98).

#### Размеры корректировок на тип площади

Таблица 3.8

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	1,86	3,52
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	1,68	3,26
Отношение арендных ставок за площади помещений, сдаваемых в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,77	0,91
Отношение арендных ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к удельным арендным ставкам за основные площади	0,68	0,50	0,88

**Функциональное назначение.** Зачастую ввиду ограниченности рынка специализированных объектов оценщик вынужден использовать в качестве аналогов универсальные объекты, рынок которых, как правило, более развит.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А.» (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 337): отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания составляет в среднем 0,88, в расширенном интервале от 0,82 до 0,94.

**Общая площадь (фактор масштаба).** Как правило, при реализации объектов

недвижимости действует принцип «предельной полезности»: чем больше площадь объекта, тем стоимость 1 кв. м дешевле, таким образом, рассчитывается поправка на общую площадь.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А.» (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 213):

**Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости от площади объекта недвижимости. Усредненные данные по России**

Таблица 3.9

Площадь, кв. м.		Объект-аналог							
		До 30	30-50	50-150	150-250	250-500	500-1000	1000-2000	Более 2000
Объект оценки	До 30	1,00	1,16	1,24	1,33	1,47	1,60	1,67	1,71
	30-50	0,86	1,00	1,08	1,15	1,27	1,38	1,44	1,48
	50-150	0,80	0,93	1,00	1,07	1,18	1,28	1,34	1,37
	150-250	0,75	0,87	0,94	1,00	1,11	1,20	1,25	1,29
	250-500	0,68	0,79	0,84	0,90	1,00	1,08	1,13	1,16
	500-1000	0,63	0,72	0,78	0,83	0,92	1,00	1,04	1,07
	1000-2000	0,60	0,69	0,75	0,80	0,88	0,96	1,00	1,03
	Более 2000	0,59	0,68	0,73	0,78	0,86	0,93	0,98	1,00

Для наиболее точного расчета поправки на площадь можно использовать формулу, указанную на странице 211 Справочника:

$$K_{\text{масш}} = \left( \frac{S_{\text{оо}}}{S_{\text{оа}}} \right)^K \quad (3.1)$$

Где:  $S_{\text{оо}}$  – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{оа}}$  – площадь объекта-аналога, кв. м.

$K$  – коэффициент торможения (стр. 223). Составляет -0,105 для расчета удельной цены/арендной ставки офисного объекта (в интервале от -0,075 до -0,140).

**Расположение встроенного помещения в здании (этаж).** В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А.» (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 255).

**Корректировка на расположение встроенного помещения в здании (этаж)**

Таблица 3.10

Усредненные данные по России (Арендные ставки)				
Этаж расположения		Объект-аналог		
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь/подвал
Объект оценки	1 этаж	1,00	1,06	1,23
	2 этаж и выше	0,94	1,00	1,16
	Цоколь/подвал	0,81	0,86	1,00

**Состояние отделки.** Состояние отделки может оказывать влияние на формирование стоимости и арендной ставки объекта недвижимости. Так объект недвижимости, требующий замены отделки, имеет меньше потенциальных покупателей, чем аналогичный объект с удовлетворительной отделкой.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А.» (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 308).

## Отношение удельной арендной ставки объектов в разном состоянии, усредненные данные по России

Таблица 3.11

Состояния отделки объектов недвижимости		Объект-аналог			
		Комфортный ремонт (отделка Премиум)	Типовой ремонт (отделка Стандарт)	Требует косметического ремонта (в т. ч. под чистовую отделку)	Требует капитального ремонта (в т. ч. без отделки)
Объект оценки	Комфортный ремонт (отделка Премиум)	1,00	1,14	1,30	1,58
	Типовой ремонт (отделка Стандарт)	0,8	1,00	1,14	1,38
	Требует косметического ремонта (в т. ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	Требует капитального ремонта (в т. ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

**Состояние здания.** Состояние здания играет одну из ключевых ролей в формировании как рыночной стоимости, так и арендной ставки объекта недвижимости. Так здание, находящееся в неудовлетворительном состоянии, имеет меньше потенциальных покупателей/арендаторов, чем аналогичное здание в удовлетворительном/хорошем состоянии.

В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А.» (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 297).

### Корректировка на состояние здания

Таблица 3.12

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта в удовлетворительном состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в хорошем состоянии (новом здании)	0,82	0,75	0,88
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,68	0,59	0,77

**Наличие отдельного входа с улицы.** В качестве источника информации о величине корректировки по данному фактору выступает «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л. А.» (Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2023 г., стр. 265).

### Корректировка на наличие отдельного входа

Таблица 3.13

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным	0,90	0,83	0,97

**Наличие движимого имущества.** Наличие мебели, техники, оборудования и иного движимого имущества при продаже/аренде объектов недвижимости также играет важную роль в формировании рыночной стоимости имущества. Размер корректировок по данному элементу сравнения определен на основании статьи<sup>10</sup> «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности» (Автор: Живаев М. В., член РОО).

### Корректировка на наличие движимого имущества при реализации объектов

Таблица 3.14

Наименование коэффициента	Наименование объекта	Коэффициент		
		минимальный	средний	максимальный
Отношение удельной цены объекта с торговым оборудованием к удельной цене аналогичного	Торговые здания и помещения	1,05	1,15	1,25

<sup>10</sup> Источник информации: <http://www.noroo.ru/files/publications/%DD%EA%F1%EF%E5%F0%F2%ED%FB%E5%20%EE%EF%F0%EE%F1%FB%20-%202020.pdf>



объекта без торгового оборудования				
Отношение удельной цены объекта с мебелью и оргтехникой к удельной цене аналогичного объекта без мебели и оргтехники	Офисные здания и помещения	1,04	1,11	1,18

#### IV. Экономические характеристики

**Состав арендной ставки.** Арендные ставки, включающие коммунальные платежи, как правило, выше арендных ставок на аналогичные помещения, в которых коммунальные платежи не включены и должны оплачиваться отдельно. Все остальные расходы, связанные с эксплуатацией арендного бизнеса, в большинстве случаев входят в состав арендной ставки. Однако информация о доле таких расходов существует, и приведена далее.

В качестве источника информации выступает Приказ Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы от 6.12.2017 г. №4151 «Об утверждении Методических рекомендаций по оценке экономической эффективности мероприятий комплексного развития территорий»<sup>11</sup>, в котором представлена доля затрат на коммунальные и эксплуатационные расходы в составе арендных ставок объектов коммерческой недвижимости различного функционального назначения:

#### Корректировка на наличие эксплуатационных и коммунальных платежей в арендной ставке

Таблица 3.15

№ п/п	Объекты	Коммунальные расходы, %	Эксплуатационные расходы, %
1	Общественно-делового назначения	8-11	16-28
2	Торгового назначения	8-10	15-27
3	Складского назначения	6-9	14-19
4	Производственного назначения	8-11	20-25

В некоторых случаях коммунальные платежи включены в арендную ставку частично (включены только некоторые виды платежей), следовательно, возникает необходимость определить удельный вес различных видов коммунальных платежей в общей их сумме. Такое выделение для офисных зданий производится согласно исследованию В. А. Вольновой<sup>12</sup>:

- горячее водоснабжение и теплоснабжение – 40%;
- электроэнергия – 53%;
- вода и канализация – 7%.

#### 3.5. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщиком была собрана из открытых источников вся информация об объекте оценки, о характеристиках рынка объекта оценки и составных частей объекта оценки, имеющаяся и доступная оценщику в период проведения оценки средствами, которыми оценщик располагал.

Эта информация позволяет из сформированной оценщиком «генеральной совокупности данных» сделать выбор объектов-аналогов, максимально сопоставимых с объектом недвижимости; а также извлечь данные, необходимые для применения методов оценки. Оценщик считает, что собранная им информация является достоверной и может быть использована в расчетах для целей определения стоимости объекта оценки.

<sup>11</sup> Источник информации: <https://base.garant.ru/49658710/97c0401ae090631251b74514761b15d3/>

<sup>12</sup> Источник информации: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-sostava-arendnoy-stavki-na-primere-otsenki-ofisnyh-pomescheniy-s-ispolzovaniem-dohodnogo-podhoda/viewer>

## **4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **4.1. Методология анализа наиболее эффективного использования объекта оценки**

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект недвижимости имеет наибольшую стоимость.

Принцип наиболее эффективного использования является важным принципом оценки рыночной стоимости как стоимости в обмене. Рыночные механизмы формируют не только рыночные цены, но и распределяют пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов недвижимости. Отсюда следует, что наиболее эффективное использование выступает как концепция, порожденная рынком.

Анализ наиболее эффективного - процесс моделирования конкуренции различных видов использования объекта недвижимости, позволяющий определить преимущественное доходное и конкурентное использование объекта, а именно то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщика, сделанных на основе их профессионального опыта и знаний, и тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

1. Юридическая правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит нормам и правилам зонирования, действующему законодательству;
2. Физическая осуществимость – физическая возможность строительства и эксплуатации объекта в приемлемые сроки и с приемлемым качеством;
3. Финансовая оправданность – порядок использования объекта, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта;
4. Максимальная продуктивность – то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассматриваемых финансово самостоятельных вариантов.

Последовательность анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости можно разбить на следующие этапы:

1. Составляется список анализируемых функций, которые могут быть реализованы (анализ реализуемости). При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается. Критерием занесения функций в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса);

2. В соответствии с юридическим критерием анализируются все возможные варианты использования объекта недвижимости, являющиеся юридически допустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: федеральные и местные законы, нормы зонирования, строительные нормы и правила, частные ограничения, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и другие юридические ограничения;

3. Из всех разрешенных видов использования выбираются физически осуществимые на данном земельном участке. Принимается во внимание состояние грунта и подъездные пути к участку, риск стихийных бедствий (наводнение, землетрясение и т.д.), инженерная обеспеченность района, социальная обстановка (жители могут быть против), состояние и близость соседних зданий (может быть нарушена их освещенность дневным светом);

4. Анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объекта недвижимости. При этом учитываются: затраты на строительство и реконструкцию и доходы, которые может сгенерировать объект недвижимости с учетом прироста капитала в будущем. Финансово оправданным является проект, имеющий положительную конечную отдачу от проекта;

5. В качестве наиболее эффективного выбирается вариант, обладающий максимальной продуктивностью.

#### 4.2. Анализ реализуемости варианта в качестве наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки

В рамках настоящего отчета оценке подлежит Часть здания общей площадью 40 кв. м (для использования под кафе), назначение: нежилое, этаж расположения: 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Прилукская, дом 37, литера А.

Проанализировав назначение, планировку и состояние объекта, его текущее использование, Оценщиком принято решение, что оно относится к недвижимости, предназначенной под организацию общественного питания.

#### Определение наилучшего варианта использования

Таблица 4.1

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или есть разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое (офисно-торговое, универсальное и др.)	+	+	+	+
Промышленное (производственно-складское) назначение	-	-	-	-
Общественное, социально-культурное назначение	+	+	+	+

**Вывод:** принимая во внимание вышеперечисленные критерии, а также учитывая текущее использование объекта оценки, наиболее эффективным принято использование в качестве помещения под организацию общественного питания.

## **5. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **5.1. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки**

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на такую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки, макро- и микроэкономической среды местоположения и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных методов оценки. Каждый используемый метод в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного метода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных методов оценки.

В соответствии с п. 1 Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, 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.

### **5.2. Характеристика подходов и методов к оценке объекта недвижимости**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

При применении нескольких подходов и методов оценки 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. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

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

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

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

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

Наиболее часто применяемым для оценки недвижимости методом является метод сравнения продаж.

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

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

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

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

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

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

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

**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.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы: метод затрат воспроизводства или затрат замещения; метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

В соответствии с п. 24 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25.09.1995 г.) 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 рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях).

### 5.3. Обоснование выбора используемых подходов и методов

Таблица 5.1

№ п/п	Наименование предполагаемого метода	Условия применения	Применимость
<b>Затратный подход</b>			
1	Метод сравнительной единицы, метод индексации	Методы затратного подхода преимущественно применяются в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.	Не применим. Затратный подход не применяется для оценки встроенных помещений, поскольку невозможно определить затраты на их строительство.
<b>Сравнительный подход</b>			
2	Метод сравнения продаж или метод статистического моделирования	Наличие информации о ценах сделок по приобретению объектов, являющихся аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).	Применим. Оценщик располагает данными о ценах предложения объектов, являющихся аналогами оцениваемого.
<b>Доходный подход</b>			
3	Метод дисконтирования или прямой капитализации	Условие применения метода – возможность использования объекта оценки способом, приносящим доход, наличие информации о потенциальном доходе, который может принести объект оценки.	Не применим. В условиях нестабильности экономической ситуации в стране, а также отсутствия среднесрочных темпов роста в сфере коммерческой недвижимости, определить доход от использования здания достаточно затруднительно. Высока вероятность ошибки данных. Поскольку Оценщику не предоставлен пакет документов о расходах, связанных с владением Объектом оценки, то принято решение отказаться от применения данного подхода.

**Вывод:** В рамках настоящей оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки применяется сравнительный подход.

## **6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **6.1. Определение стоимости объекта оценки затратным подходом**

В рамках проведенного исследования методы затратного подхода не используются. Обоснование отказа от использования приведено в разделе 5 настоящего Отчета.

### **6.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом**

В рамках проведенного исследования методы доходного подхода не используются. Обоснование отказа от использования приведено в разделе 5 настоящего Отчета.

### **6.3. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки. Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты. Поэтому цена предложения аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости объекта оценки.

**Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода.** В соответствии с пп. «д» 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.

В рамках сравнительного подхода применяется: метод сравнения продаж (в действующей редакции соответствует «методу количественных корректировок»), так как на дату проведения оценки выявлено достаточное количество предложений к аренде аналогичных объектов, которые расценены как достаточно показательные для адекватного определения рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Последовательность определения стоимости объекта оценки.** Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода методом сравнительного анализа арендных ставок производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены объектов-аналогов.
2. Выбор элементов и единиц сравнения.
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения.
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.
5. Определение весовых коэффициентов, определение итоговой стоимости оцениваемого объекта.

**Выбор объектов-аналогов для оцениваемого объекта недвижимого имущества.** При выборе объектов-аналогов Оценщик использовал данные рынка по ценам предложений (публичных оферт), взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения на рынке. Это дает основание полагать, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи/аренды, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Источниками получения информации об объектах-аналогах являются данные открытых электронных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных

офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами ведущих агентств недвижимости. Пользователь отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным в отчете или со скриншотами в Приложении 3.

### Исходная информация для проведения расчетов

Таблица 6.1

Показатели	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Тип объекта	Нежилое помеще- ние	Нежилое помеще- ние	Нежилое помеще- ние	Нежилое помеще- ние	Нежилое помеще- ние
Назначение	Под кафе	Под офис	Под офис	Под офис	Под офис
Общая площадь, кв. м.	40,00	33,20	16,60	43,70	33,70
Цена аренды, руб./мес.	-	21 912	12 000	30 590	19 546
Цена аренды, руб./кв. м./мес.	-	660,00	722,89	700,00	580,00
Тип налогообло- жения	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС	С учетом НДС
Передаваемые имущественные права	Право аренды (временного вла- дения и пользова- ния)	Право аренды (временного вла- дения и пользова- ния)	Право аренды (временного вла- дения и пользова- ния)	Право аренды (временного вла- дения и пользова- ния)	Право аренды (временного вла- дения и пользова- ния)
Условия аренды	Типичные рыноч- ные	Типичные рыноч- ные	Типичные рыноч- ные	Типичные рыноч- ные	Типичные рыноч- ные
Условия финанси- рования сделки	Обычные (денеж- ные средства)	Обычные (денеж- ные средства)	Обычные (денеж- ные средства)	Обычные (денеж- ные средства)	Обычные (денеж- ные средства)
Наличие торга	-	Цена предложе- ния (возможен торг)	Цена предложе- ния (возможен торг)	Цена предложе- ния (возможен торг)	Цена предложе- ния (возможен торг)
Адрес (местополо- жение) объекта	г. Санкт-Петер- бург, ул. При- лукская, д. 37, лит. А	г. Санкт-Петер- бург, ул. При- лукская, 22	г. Санкт-Петер- бург, наб. Обвод- ного канала, 40	г. Санкт-Петер- бург, Лиговский пр-кт, 228	г. Санкт-Петер- бург, ул. При- лукская, 35
Расположение от- носительно "крас- ной" линии	Внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Расстояние до станции метро	В пешей доступ- ности ст. метро "Обводный ка- нал", 950 м.	В пешей доступ- ности ст. метро "Обводный ка- нал", 710 м.	В пешей доступ- ности ст. метро "Обводный ка- нал", 540 м.	В пешей доступ- ности ст. метро "Обводный ка- нал", 930 м.	В пешей доступ- ности ст. метро "Обводный ка- нал", 960 м.
Этаж расположе- ния	2 этаж	3 этаж	2 этаж	5 этаж	2 этаж
Наличие отдель- ного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Есть
Характеристики здания	Здание капиталь- ного исполнения, 1970 г. п.	Здание капиталь- ного исполнения, 1902 г. п.	Здание капиталь- ного исполнения, 1958 г. п.	Здание капиталь- ного исполнения, 1904 г. п.	Здание капиталь- ного исполнения, 1975 г. п.
Уровень отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Наличие движи- мого имущества	Без учета движи- мого имущества	Без учета движи- мого имущества	Без учета движи- мого имущества	Без учета движи- мого имущества	Без учета движи- мого имущества
Дополнительная информация	Без учета комму- нальных, эксплуа- тационных плате- жей	С учетом комму- нальных, эксплуа- тационных плате- жей	С учетом комму- нальных, эксплуа- тационных плате- жей	С учетом комму- нальных, эксплуа- тационных плате- жей	С учетом комму- нальных платежей
Дата оценки/дата предложения	15.09.2023	01.09.2023	07.09.2023	01.09.2023	05.09.2023
Контактные дан- ные	-	+7 967 538-51-17	+7 903 093-53-59	+7 903 093-53-59	+7 981 195-62-96
Источник инфор- мации	-	<a href="https://sankt-peterburg.olan.ru/for-rent-office/98994054-21912-rub-ul-prilukskaya">https://sankt-peterburg.olan.ru/for-rent-office/98994054-21912-rub-ul-prilukskaya</a>	<a href="https://spb.domclick.ru/card/rent_office_1847073142">https://spb.domclick.ru/card/rent_office_1847073142</a>	<a href="https://spb.domclick.ru/card/rent_office_1589362583">https://spb.domclick.ru/card/rent_office_1589362583</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_33_m_2449905038">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_33_m_2449905038</a>



**Выбор элементов и единиц сравнения.** *Единицы сравнения* – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной цены, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения.

В качестве единицы сравнения может выступать:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв. м.);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату, помещение;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

За единицу сравнения стоимости выбрана стоимость 1 кв. м./мес.

Обоснование выбора единицы сравнения:

-Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

-Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов.

*Элементами сравнения* называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики),
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

**Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения с объектом оценки.** Расчет скорректированной стоимости объектов-аналогов в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{ск} = P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i \quad (6.1)$$

Где: **P<sub>ск</sub>** - скорректированная арендная плата объекта-аналога, руб./ед.изм.;

**P<sub>n</sub>** - первоначальная арендная плата n-го объекта-аналога, руб./ед.изм.;

**K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub>,...K<sub>i</sub>** - корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

1. Прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
2. Прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
3. Корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости объекта;
4. Определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
5. Экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

**Весовые коэффициенты** определяются по следующей формуле:

$$K_{\text{вес}} = \frac{1/(S_{\text{кор аналога } n+1})}{\frac{1}{(S_{\text{кор аналога №1})+1} + \frac{1}{(S_{\text{кор аналога №2})+1} + \frac{1}{(S_{\text{кор аналога №3})+1} + \frac{1}{(S_{\text{кор аналога №4})+1}} \quad (6.2)$$

Где:  $K_{\text{вес}}$  – весовой коэффициент;

$S_{\text{кор аналога } n}$  – сумма корректировок аналога без учета поправки на торг.

Для приведения объектов-аналогов к объекту оценки применены корректировки. Ниже приведен обзор примененных корректировок к каждой из сопоставимых продаж.

### I. Условия рынка

**Передаваемые имущественные права.** Корректировка на имущественные права не вносится, поскольку право аренды (временного владения и пользования) было (или предполагалось) предметом сделки (оферты).

**Условия финансирования сделки.** По данному признаку оцениваемые помещения и объекты-аналоги сопоставимы – условия финансирования типичные рыночные, введение корректировки не требуется.

**Дата предложений.** В расчетах применялись предложения, актуальные на дату оценки – 15.09.2023 г., следовательно, введение корректировок не требуется.

**Скидка на торг.** Поскольку Оценщиком проанализированы цены предложения, т. е., информация о сделках, еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на уторгование согласно таблице 3.3 настоящего отчета (для «недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса», с учетом текущей ситуации на рынке недвижимости, параметров и ликвидности объекта): **-10,2%**.

### II. Локальные характеристики объекта

**Расположение в населенном пункте.** Оцениваемые помещения и объекты-аналоги расположены в одной локации, введение корректировок не требуется (**0%**).

**Расположение относительно «красной» линии.** В соответствии с таблицей 3.5 настоящего отчета корректировки составят  $0,84 = -16\%$  ко всем объектам-аналогам.

**Расположение относительно станций метро.** В соответствии с таблицей 3.6 настоящего отчета корректировки составят  $1,00 = 0\%$  ко всем объектам-аналогам.

### III. Физические характеристики объекта

**Тип объекта/тип площади.** По данному элементу сравнения оцениваемые помещения и аналоги сопоставимы – являются встроенными нежилыми помещениями. Однако, отличие состоит в планировке объектов: оцениваемое помещение состоит из трех изолированных помещений (площадью  $12,8$  кв. м. =  $4,7 + 6,1 + 2,0$  кв. м.) и части помещения, сдаваемой в виде блока ( $27,2$  кв. м. согласно плану, предоставленному Заказчиком). В соответствии с таблицей 3.8 отчета, корректировки составят:  $(12,8 / 40,0) \times 1,00 + (27,2 / 40,0) \times 0,84 = 0,89 = -11\%$  ко всем

объектам-аналогам.

**Назначение.** Оцениваемое помещение предназначено под кафе, а аналоги являются офисными помещениями (ввиду ограниченного количества предложений, предназначенных под общественное питание, в районе расположения объекта оценки). Таким образом, корректировка составит:  $1 / 0,88 = 1,14 = 14\%$  ко всем аналогам, в соответствии с информацией, приведенной в п. 3.4 настоящего отчета.

**Общая площадь.** Расчет поправки произведен с использованием формулы 3.1 отчета:

Объект-аналог №1:  $(40,0 / 33,2)^{-0,105} = 0,98 = -2\%$

Объект-аналог №2:  $(40,0 / 16,6)^{-0,105} = 0,91 = -9\%$

Объект-аналог №3:  $(40,0 / 43,7)^{-0,105} = 1,01 = 1\%$

Объект-аналог №4:  $(40,0 / 33,7)^{-0,105} = 0,98 = -2\%$

**Этаж расположения.** В соответствии с таблицей 3.10 настоящего отчета корректировки составят:  $1,00 = 0\%$ .

**Состояние отделки.** В соответствии с таблицей 3.11 настоящего отчета корректировки составят:  $1,00 = 0\%$ .

**Состояние здания.** Состояние здания играет одну из ключевых ролей в формировании стоимости объекта недвижимости. Так здание, находящееся в неудовлетворительном состоянии, имеет меньше потенциальных покупателей, чем аналогичное здание в удовлетворительном / хорошем состоянии. Здания объекта оценки и аналогов прошли капитальный ремонт и сопоставимы по уровню изношенности со зданиями более поздней постройки, но не прошедших капитальный ремонт. Поправка не вводится –  $0\%$ .

**Наличие отдельного входа.** В соответствии с таблицей 3.13 настоящего отчета корректировки составят:

Объект-аналог №1:  $1,00 = 0\%$

Объект-аналог №2:  $1,00 = 0\%$

Объект-аналог №3:  $1,00 = 0\%$

Объект-аналог №4:  $0,90 = -10\%$

**Наличие движимого имущества.** Аренда аналогов осуществляется без учета мебели и техники (аренду за пользование оцениваемым помещением необходимо определить так же без учета движимого имущества, оборудования), корректировки составят  $0\%$ .

#### IV. Экономические характеристики объекта

**Состав арендной ставки.** В соответствии с таблицей 3.15 отчета, корректировки составят (применены средние значения интервалов):

Объект-аналог №1:  $-9,5\% + 22,0\% = -31,5\%$

Объект-аналог №2:  $-9,5\% + 22,0\% = -31,5\%$

Объект-аналог №3:  $-9,5\% + 22,0\% = -31,5\%$

Объект-аналог №4:  $-9,5\%$

**Другие характеристики** (элементы), влияющие на стоимость, не выявлены, введение прочих корректировок не требуется.

**Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости.** Расчет представлен в таблице ниже:

**Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения. Расчет стоимости объекта оценки**

Таблица 6.2

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения аренды, руб.	-	21 912	12 000	30 590	19 546
Общая площадь, кв. м.	40,00	33,20	16,60	43,70	33,70
Стоимость до корректировок,	-	660,00	722,89	700,00	580,00

руб./кв.м./мес.					
<i>Условия рынка</i>					
Передаваемые имущественные права	Право аренды (временного владения и пользования)	Право аренды (временного владения и пользования)	Право аренды (временного владения и пользования)	Право аренды (временного владения и пользования)	Право аренды (временного владения и пользования)
Коэф. корректировки, доли ед.	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	660,00	722,89	700,00	580,00
Условия финансирования сделки	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)	Обычные (денежные средства)
Коэф. корректировки, доли ед.	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	660,00	722,89	700,00	580,00
Условия продажи	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные	Типичные рыночные
Коэф. корректировки, доли ед.	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	660,00	722,89	700,00	580,00
Изменение цен за период между датами предложений и датой оценки	15.09.2023	01.09.2023	07.09.2023	01.09.2023	05.09.2023
Коэф. корректировки, доли ед.	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	660,00	722,89	700,00	580,00
Скидка на торг к ценам предложений	-	Цена предложения (возможен торг)	Цена предложения (возможен торг)	Цена предложения (возможен торг)	Цена предложения (возможен торг)
Коэф. корректировки, доли ед.	-	-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	592,68	649,16	628,60	520,84
<i>Локальные характеристики</i>					
Адрес (местоположение) объекта	г. Санкт-Петербург, ул. Прилуцкая, д. 37, лит. А	г. Санкт-Петербург, ул. Прилуцкая, 22	г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, 40	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр-кт, 228	г. Санкт-Петербург, ул. Прилуцкая, 35
Коэф. корректировки, доли ед.	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	592,68	649,16	628,60	520,84
Расположение относительно "красной" линии	Внутри квартала	1 линия	1 линия	1 линия	1 линия
Коэф. корректировки, доли ед.	-	-16%	-16%	-16%	-16%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	497,85	545,29	528,02	437,51
Расстояние до станций метро	В пешей доступности ст. метро "Обводный канал", 950 м.	В пешей доступности ст. метро "Обводный канал", 710 м.	В пешей доступности ст. метро "Обводный канал", 540 м.	В пешей доступности ст. метро "Обводный канал", 930 м.	В пешей доступности ст. метро "Обводный канал", 960 м.
Коэф. корректировки, доли ед.	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	497,85	545,29	528,02	437,51
<i>Физические характеристики</i>					
Тип объекта, тип площади	Нежилое помещение (кабинеты + часть помещения, сдаваемая в виде блока)	Нежилое помещение (кабинеты)	Нежилое помещение (кабинеты)	Нежилое помещение (кабинеты)	Нежилое помещение (кабинеты)
Коэф. корректировки, доли ед.	-	-11%	-11%	-11%	-11%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	443,09	485,31	469,94	389,38
Назначение	Под кафе	Под офис	Под офис	Под офис	Под офис
Коэф. корректировки, доли ед.	-	14%	14%	14%	14%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	505,12	553,25	535,73	443,89
Общая площадь	40,00	33,20	16,60	43,70	33,70

Коэф. корректировки, доли ед.	-	-2%	-9%	1%	-2%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	495,02	503,46	541,09	435,01
Этаж расположения	2 этаж	3 этаж	2 этаж	5 этаж	2 этаж
Коэф. корректировки, доли ед.	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	495,02	503,46	541,09	435,01
Состояние отделки	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт	Типовой ремонт
Коэф. корректировки, доли ед.	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	495,02	503,46	541,09	435,01
Техническое состояние здания	Здание капитального исполнения, 1970 г. п.	Здание капитального исполнения, 1902 г. п.	Здание капитального исполнения, 1958 г. п.	Здание капитального исполнения, 1904 г. п.	Здание капитального исполнения, 1975 г. п.
Коэф. корректировки, доли ед.	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	495,02	503,46	541,09	435,01
Наличие отдельного входа	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Есть
Коэф. корректировки, доли ед.	-	0%	0%	0%	-10%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	495,02	503,46	541,09	391,51
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Без учета движимого имущества	Без учета движимого имущества	Без учета движимого имущества	Без учета движимого имущества	Без учета движимого имущества
Коэф. корректировки, доли ед.	-	0%	0%	0%	0%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	495,02	503,46	541,09	391,51
<i>Экономические характеристики</i>					
Дополнительная информация	Без учета коммунальных, эксплуатационных платежей	С учетом коммунальных, эксплуатационных платежей	С учетом коммунальных, эксплуатационных платежей	С учетом коммунальных, эксплуатационных платежей	С учетом коммунальных платежей
Коэф. корректировки, доли ед.	-	-31,5%	-31,5%	-31,5%	-9,5%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.	-	339,09	344,87	370,65	354,32
Сумма корректировок	-	0,8470	0,9170	0,8370	0,7270
Весовой коэффициент	1,0000	0,2476	0,2386	0,2490	0,2648
Рыночная стоимость права временного владения и пользования, руб./кв. м./мес. с учетом НДС	352,36				
Рыночная стоимость права временного владения и пользования, руб./мес. с учетом НДС	14 094,40				
Рыночная стоимость права временного владения и пользования, руб./мес. с учетом НДС и с учетом допустимого округления	14 000,00				
<b>Рыночная стоимость права временного владения и пользования, руб./год с учетом НДС</b>	<b>168 000,00</b>				

**Анализ качества выборки.** С помощью коэффициента вариации проведем анализ выбранных объектов-аналогов на качество выборки. С помощью функций ПП Excel определяем величину:

- стандартного отклонения – 14 руб./кв. м./мес.;
- среднее значение – 352 руб./кв. м./мес.

Коэффициент вариации, таким образом, составит 3,98%<sup>13</sup>. Это значение оценивается как низкое, следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектом оценки и объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Таким образом, величина права временного владения и пользования (величина арендной платы) Частью здания общей площадью 40 кв. м (для использования под кафе), назначение: нежилое, этаж расположения: 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Прилуцкая, дом 37, литера А, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, по

<sup>13</sup> Коэффициент вариации не должен превышать 30%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

состоянию на дату оценки составит:

**168 000,00 руб./год с учетом НДС.**

**Анализ достаточности и достоверности информации.** Данные, использованные при составлении настоящего Отчета об оценке являются достаточными, так использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости оцениваемого имущества.

Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиками при проведении оценки и определении величины стоимости оцениваемых объектов, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к Отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

#### **6.4. Согласование результатов, заключение о рыночной стоимости объекта оценки**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов – это является завершающим этапом оценки, целью которого является получение итоговой рыночной стоимости оцениваемого имущества.

На идеальном (открытом и конкурентном) рынке все три классических подхода должны привести к одной и той же величине стоимости. Однако, большинство рынков являются несовершенными, предложение и спрос не находятся в равновесии. Потенциальные пользователи могут быть неправильно проинформированы, производители могут быть неэффективны. По этим и другим причинам данные подходы могут давать различные показатели стоимости, которые Оценщик сопоставляет между собой, поводя процедуру согласования.

В случае существенных расхождений (существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода/метода) результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В процессе настоящей оценки согласование результатов осуществлялось с использованием «системы критериев для выбора весовых коэффициентов». Выведение итоговой рыночной стоимости по объекту основано на следующей формуле:

$$PC = PC_{зат} * D_{зат} + PC_{дох} * D_{дох} + PC_{ср} * D_{ср}, \quad (6.3)$$

где  $PC_{затр}$  - рыночная стоимость объекта по затратному подходу;

$D_{затр}$  - доля затратного подхода;

$PC_{дох}$  - рыночная стоимость объекта по доходному подходу;

$D_{дох}$  - доля доходного подхода;

$PC_{ср}$  - рыночная стоимость объекта по сравнительному подходу;

$D_{ср}$  - доля сравнительного подхода.

Система критериев и определение весовых коэффициентов представлена ниже:

## Расчет весовых коэффициентов для подходов

Таблица 6.3

Наименование действующего фактора	Итого	Затратный подход	Доходный подход	Сравнительный подход
Применимость подхода к оценке объекта оценки согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки	1	0	0	1
Соответствие применяемого подхода и выбранного метода цели и функции оценки	1	0	0	1
Полнота, адекватность и достоверность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты в рамках применения того или иного подхода	1	0	0	1
Способность подхода учесть влияние рыночной ситуации, отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя и продавца, прочие реалии соотношения спроса и предложения в статике и динамике	1	0	0	1
Действительность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски инвестиционного менеджмента)	1	0	0	1
Способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для данного типа объектов	1	0	0	1
Точность и обоснованность проведенных расчетов, реальность и надежность заключений, полученных при использовании данного подхода	1	0	0	1
<b>Всего:</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>
<b>Веса:</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>

Поскольку в рамках настоящей оценки применялся один подход – сравнительный, то ему присвоен вес в размере 100%.

Таким образом, величина права временного владения и пользования (величина арендной платы) объектом аренды: Часть здания общей площадью 40 кв. м (для использования под кафе), назначение: нежилое, этаж расположения: 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Прилуцкая, дом 37, литера А, по состоянию на дату оценки (15.09.2023 г.) составляет без учета коммунальных и эксплуатационных расходов, с учетом НДС:

## Итоговые результаты оценки

Таблица 6.4

Наименование объекта	Рыночная величина права временного владения и пользования (величина арендной платы), руб. в год
Часть здания общей площадью 40 кв. м (для использования под кафе), назначение: нежилое, этаж расположения: 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Прилуцкая, дом 37, литера А	168 000,00

## 7. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании Контракта №42 от 14.09.2023 г. ООО «АГАТ-Оценка» проведена оценка рыночной стоимости права временного владения и пользования (арендной платы) объектом аренды: Часть здания общей площадью 40 кв. м (для использования под кафе), назначение: нежилое, этаж расположения: 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Прилукская, дом 37, литера А.

Оценка проведена по состоянию на 15.09.2023 г.

Величина рыночной стоимости **права временного владения и пользования (величина арендной платы)** объектом аренды, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов на дату проведения оценки (15.09.2023 г.), составляет с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов:

Наименование объекта	Рыночная величина права временного владения и пользования (величина арендной платы), руб. в год
Часть здания общей площадью 40 кв. м (для использования под кафе), назначение: нежилое, этаж расположения: 2, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Прилукская, дом 37, литера А	168 000,00

**Подпись Оценщика (Оценщиков):**

**Трофимова Елена Евгеньевна**





## СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ, Градостроительный Кодекс РФ и Земельный Кодекс РФ, с изменениями и дополнениями.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», Приказ Министерства экономического развития РФ №611 от 25.09.2014 г.
10. Стандарты и Правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденными Советом НП оценщиков «ЭС», Протокол №4/2010 от 31.08.2010 г. (с изменениями и дополнениями).
11. Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости». - М.: Финансы и статистика, 2004.
12. Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости» / Грибовский С. В., М.: Маросейка, 2009. – 432 с.
13. Методологические основы оценки стоимости имущества /Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.; ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
14. «Оценка стоимости недвижимости»/ Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е.-М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
15. Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» / Лейфер Л. А., Крайникова Т. В., Горшкова А. Г. – Н. Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 183 с.
16. Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. Под ред. Л. А. Лейфера» / Лейфер Л. А., Нестерова Д. В., Шмыкова К. А., Акобян А. А. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки, 2023. – 398 с.
17. Иные нормативные и информационно-аналитические материалы, ссылки на которые представлены по тексту отчета.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1.**  
**ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНЩИКА**



**ЭКСПЕРТНЫЙ  
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

01.06.2021 г.

№ 2887

**Трофимова  
Елена Евгеньевна**

Включен(а) в реестр членов от 01.06.2021 г.

Реестровый номер 2887

Основание: решение Совета Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 26.05.2021 г.

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

000910

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Саратов

Федеральное государственное бюджетное образовательное

учреждение высшего образования

«Саратовский государственный технический университет

имени Гагарина Ю.А.»

**ДИПЛОМ**

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

**642411324620**

Документ о квалификации

Диплом

дает право на выполнение нового вида

профессиональной деятельности

Регистрационный номер

03272Д

Город

Саратов

Дата выдачи

06 ноября 2020 года

Действителен при предъявлении диплома  
о среднем профессиональном или высшем образовании

Настоящим дипломом свидетельствуется о том, что

**Трофимова Елена Евгеньевна**

за время обучения в период

с 07 июля 2020 года по 06 ноября 2020 года

освоил(а) программу профессиональной переподготовки

«Оценка предприятий (бизнеса)» (860 часов)

Аттестационная комиссия решением от

06 ноября 2020 года

удостоверил право на выполнение нового вида профессиональной  
деятельности в области оценки стоимости предприятий (бизнеса);

- оценка стоимости предприятий (бизнеса);

- оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств;

- оценка стоимости недвижимности;

- оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной

собственности.









г. Тюмень, Россия

«06» апреля 2023 г.

**ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**  
№ 7528R/776/500012/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7528R/776/500012/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
Трофимова Елена Евгеньевна  
Россия, Россия, г. Тюмень, проезд Ткацкий, д. 18, кв. 37  
ИНН: 720302008164
2. **СТРАХОВЩИК:**  
Акционерное Общество «АльфаСтрахование»  
Тюменский филиал  
Адрес места нахождения: Россия, 625048, г. Тюмень, ул. М. Горького, 76  
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001  
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**  
С 00:00 часов «23» апреля 2023 г. по 24:00 часов «22» апреля 2024 г. (Период страхования).
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**  
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**  
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю.  
5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по одному потерпевшему.  
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. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.  
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:**  
Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
Территория страхования: Российская Федерация.

**СТРАХОВЩИК**

АО «АльфаСтрахование»  
Тюменский филиал

\_\_\_\_\_  
М.П.  
Начальник отдела региональных продаж  
блока корпоративных продаж Тюменского филиала УРЦ

Пьянкова Ольга Владиславовна  
\_\_\_\_\_  
ф.и.о.

Доверенность №1351/22N от 15.02.2022

Менеджер договора со стороны Страховщика: Пьянкова Ольга Владиславовна  
Тел. (3452) 53-83-51 доб. (74)6766 электронная почта: PyankovaOV@alfastrah.ru

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б

8 800 333 0 999, [alfastrah.ru](http://alfastrah.ru)



г. Тюмень, Россия

«25» августа 2023 г.

**ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ  
№ 7528R/776/50028/23**

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7528R/776/50028/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

**1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**

ООО «АГАТ-ОЦЕНКА»  
Россия, 625049, ОБЛАСТЬ ТЮМЕНСКАЯ, ГОРОД ТЮМЕНЬ, УЛИЦА КРЕМЛЕВСКАЯ, ДОМ 112, КОРПУС 4,  
КВАРТИРА 109  
ИНН: 7204164698 КПП: 720301001

**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 «05» сентября 2023 г. по 24:00 часов «04» сентября 2024 г. (Период страхования).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА:**

100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

**5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**

0,00 (Ноль и 00/100) рублей по каждому страховому случаю  
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

**6. ФРАНШИЗА:**

Не установлена.

**7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

В соответствии с п. 2.1.2 Правил.

**8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам, которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение, которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

**9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной Федеральными стандартами оценки. Сотрудниками Страхователя признаются оценщики – физические лица, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено, соответствующие требованиям статьи 24 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

**10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Территория страхования: Российская Федерация.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»

Начальник отдела

Слепченко Наталья Васильевна

Доверенность №2979/23N от 15.06.2023

Менеджер договора со стороны Страховщика: *Слепченко Наталья Васильевна*  
Тел. (343) 287-0-287,746752 электронная почта: [SuvorovaNV@alfastrah.ru](mailto:SuvorovaNV@alfastrah.ru)



**ПРИЛОЖЕНИЕ 2.  
ФОТОМАТЕРИАЛЫ**



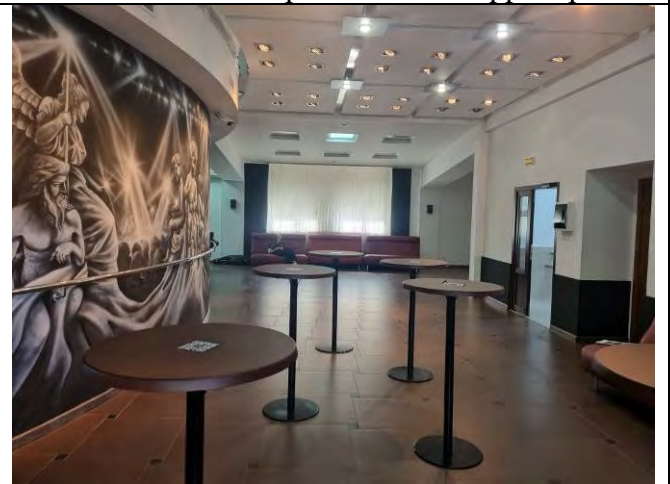
Фасад здания и прилегающая территория



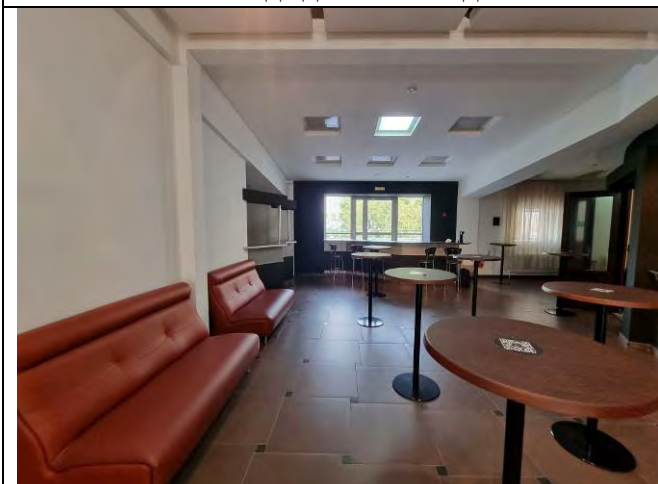
Фасад здания и прилегающая территория



Фасад здания и вход



Оцениваемая часть помещения



Оцениваемая часть помещения



Оцениваемая часть помещения



Оцениваемая часть помещения



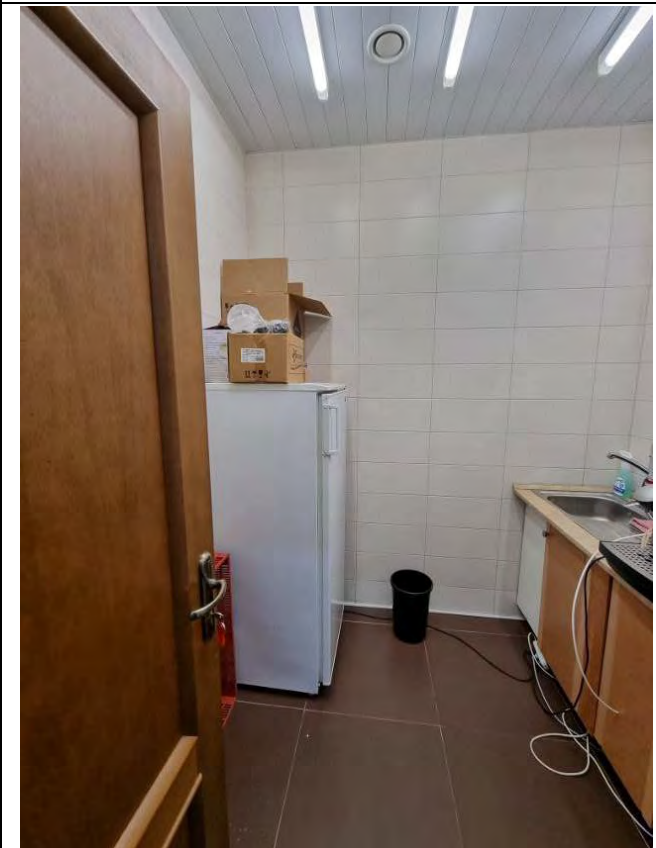
Оцениваемая часть помещения



Оцениваемая часть помещения



Оцениваемая часть помещения



Оцениваемая часть помещения



Оцениваемая часть помещения

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3.  
ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ЗАКАЗЧИКА. ДАННЫЕ РЫНКА**

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Санкт-Петербургу

**Дата выдачи:** "25" декабря 2012 года

**Документы-основания:** • Распоряжение Комитета по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга от 01.10.2012 №860-рк

**Субъект (субъекты) права:** Санкт-Петербургское государственное культурно-досуговое учреждение "Дом народного творчества и досуга", ИНН: 7826667150, ОГРН: 1027810232097, дата гос.регистрации: 29.11.1996, наименование регистрирующего органа: Регистрационная палата Администрации Санкт-Петербурга, КПП: 783801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Санкт-Петербург, переулок Антоненко, дом 2

**Вид права:** Оперативное управление

**Объект права:** Культурно-досуговое учреждение "Дом народного творчества и досуга", назначение: нежилое, 1-2 - этажный, общая площадь 1411,9 кв. м, адрес (местонахождение) объекта: г.Санкт-Петербург, Прилукская улица, д.37, лит.А

**Кадастровый (или условный) номер:** 78:13:7317:1:41

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрировано  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" декабря 2012 года сделана запись регистрации № 78-78-36/142/2012-386

**Регистратор** Матвеева С.Н. 

  
МП

78-А Ж 818915 

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ  
**"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ  
НЕДВИЖИМОСТИ"**

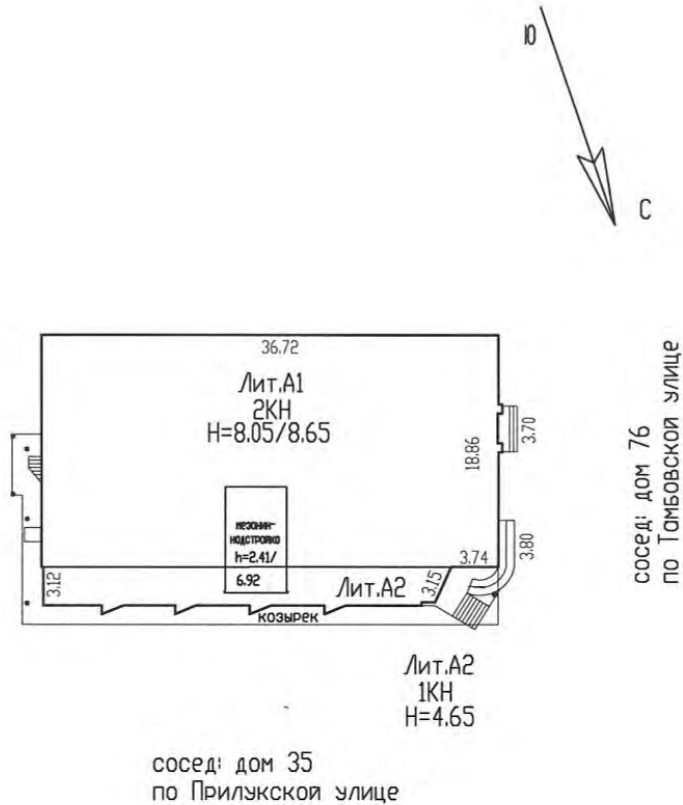
Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инвентаризационное бюро Фрунзенского района

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

на здание **Культурно-досуговое учреждение "Дом  
народного творчества и досуга"**  
район **Фрунзенский**  
город **Санкт-Петербург**  
улица (пер.) **Прилукская, дом 37, литера А**

Квартал № **7317**  
Инвентарный № **15/01-1358**

Ситуационный план литеры А  
по Прилуцкой улице, дом 37



Площадь застройки - 905 кв.м,  
в том числе площадь козырька, крылец - 110 кв.м.

	Филиал ГУП «ТУИОН» ПИБ Фрязинского района		
	Прилуцкая улица, дом 37 Ситуационный план литеры А		Масштаб 1:500
Дата	Исполнитель	ФИО	Подпись
09.12.2010	Инженер	Выучейская С.И.	<i>[Signature]</i>
	Бригадир	Миронович Н.С.	<i>[Signature]</i>
	Начальн.бюро	Сергеева Т.М.	<i>[Signature]</i>

**I. Регистрация права собственности**

реестровый № \_\_\_\_\_

Фонд \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

**II. Экспликация земельного участка (в кв.м)**

Площадь участка			Не застроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт
		905*				
		* в т.ч.кр. 110 кв.м.				

**III. Благоустройство здания (в кв.м)**

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Душ			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Общая площадь, кв.м	в том числе площадь террасы
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		от электронагревателя	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
1207.1	1207.1	-	1277.1	-	-	-	-	1207.1	-	-	-	-	1277.1	-	-	1411.9	134.2





## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А1

Год постройки: 1970, год реконструкции: 2010

Число этажей: 2

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки: повышенный

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	сборный железобетонный ленточный	Мелкие трещины в цоколе	4		4	15	0.60
2	а. Стены и их наружная отделка	кирпичные; колонны железобетонные; мезонин-надстройка из сборных металлических конструкций с утеплителем; облицовка полированным керамогранитом	Трещины местами	15	+5.36	15	15	2.25
	б. Перегородки	гипсокартонные по металлическому каркасу; гипсобетонные; кирпичные	Редкие сколы	6		6	5	0.30
3	Перекрытия	чердачное	Незначительное смещение плит относительно одна другой по высоте вследствие деформаций	12		12	15	1.80
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша	рубероид на мастике по железобетонным плитам; мезонин-надстройка профнастил по металлическим стропилам	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле	5	+3	8	10	0.80
5	Полы	паркетные; ламинированные; керамический гранит	Без видимых дефектов	12	+2	14	0	
6	Проемы	Оконные	из металлопластика	Без видимых дефектов	11		11	0
		Дверные	из металлопластика; металлические; щитовые	Без видимых дефектов				0
7	Внутренняя отделка	облицовка стен глазурованной плиткой; подвесные потолки; оклейка обоями; штукатурка; окрашивание вододispersными красками	Без видимых дефектов	12		17.36	0	
8	Санитарно-технические устройства	Отопление	от групповой котельной на газе	Без видимых дефектов	15.6		20.9	0
		Водопровод	от городской центральной сети					
		Канализация	сброс в городскую сеть					
		Горячее водоснабжение	от электрического водонагревателя					
		Ванны	душ					
		Электроосвещение	скрытая проводка					
		Радио	скрытая проводка					
		Телефон	скрытая проводка					
		Вентиляция	приточно-вытяжная				+4.9	
		Лифт						
		Сигнализация	пожарная автоматическая					
		Электроплиты	есть					
		Телевидение	видеонаблюдение				+0.4	
Газоснабжение								
Мусоропровод								
Смотровая яма								
9	Прочие работы	крыльца монолитные железобетонные; лестницы сборные железобетонные, металлические	Редкие трещины	7.4		7.4	10	0.74
Итого				100.0		115.7		6.49

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{(\text{гр.9}) \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{6.49 \times 100}{115.7} = \mathbf{6.0\%}$$

## VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: А2

Год постройки: 2010

Число этажей: 1

Группа капитальности: I

Вид внутренней отделки:

повышенный

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Приведен. % износа на уд. вес конструктор. элем-тов	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты -47%	сборный железобетонный ленточный	Мелкие трещины в цоколе	4	-1.88	2.12	15	0.32	
2	а. Стены и их наружная отделка -47%	газобетонные; колонны железобетонные мезонин-надстройка из сборных металлических конструкций с утеплителем; облицовка керамогранитом	Трещины местами	15	-7.05	7.95	5	0.4	
	б. Перегородки	гипсокартонные по металлическому каркасу; стеклянные	Редкие сколы	6	+4.24	6	5	0.30	
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные плиты	Незначительное смещение плит относительно одна другой по высоте вследствие деформаций	12		12	15	1.80
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша	рубероид на мастике по железобетонным плитам; мезонин-надстройка профнастил по металлическим стропилам	Одиночные мелкие повреждения и пробоины в кровле	5	+3	8	10	0.80	
5	Полы	ламинированные	Без видимых дефектов	12	+2	14	0		
6	Проемы	Оконные	из металлопластика	Без видимых дефектов	11		11	0	
		Дверные	щитовые	Без видимых дефектов					
7	Внутренняя отделка	подвесные потолки; оклейка обоями; штукатурка; окрашивание вододispersными красками	Без видимых дефектов	12		16.24	0		
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от групповой котельной на газе	Без видимых дефектов	15.6		20.9	0	
		Водопровод	от городской центральной сети						
		Канализация	сброс в городскую сеть						
		Горячее водоснабжение	от электрического водонагревателя						
		Ванны	душ						
		Электроосвещение	скрытая проводка						
		Радио	скрытая проводка						
		Телефон	скрытая проводка						
		Вентиляция	приточно-вытяжная				+4.9		
		Лифт							
		Сигнализация	пожарная автоматическая						
		Электроплиты	есть						
		Телевидение	видеонаблюдение				+0.4		
Газоснабжение									
Мусоропровод									
Смотровая яма									
9	Прочие работы	крыльца монолитные железобетонные; терраса	Редкие трещины	7.4		7.4	10	0.74	
				Итого	100.0		105.6	4.36	

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{(\text{гр.9}) \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{4.36 \times 100}{105.6} = 4.0\%$$

## VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера:

Год постройки:

Число этажей:

Группа капитальности:

Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. элем.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Стены и их наружная отделка							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Внутренняя отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
		Электроплиты						
		Телевидение						
		Газоснабжение						
	Мусоропровод							
	Смотровая яма							
9	Прочие работы							
			Итого	100		100		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{(\text{гр.9}) \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{х } 100}{100} = \%$

**IX. Техническое описание пристроек и других частей здания**

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками
		Удельный вес по таблице	Поправки			Удельный вес по таблице	Поправки			Удельный вес по таблице	Поправки	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице		Удельный вес с поправками
		Удельный вес по таблице	Поправки			Удельный вес по таблице	Поправки			Удельный вес по таблице	Поправки	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

**X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей**

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.										Стоимость с л. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	Удельный вес после поправок						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
A1	2-этажная часть строения	9	11 м	куб. м	30.30	1.16								1.16	35.15	5168	181655	6	170756	
A2	1-этажная часть строения	9	11 м	куб. м	30.30	1.06								1.06	32.12	459	14743	4	14153	
															Всего:	196398			184909	
Стоимость в ценах 2010 года с учетом коэффициента 120.77, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 25.12.2009г. № 1534																	23718986		22331460	



**XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке**

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	Метаблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								

**XIV. Общая стоимость (в руб.)**

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	196398	184909					196398	184909
2010	23718986	22331460					23718986	22331460

« 09 » декабря 2010 г.

Исполнил  (Выучейская С.И.)

« 23 » декабря 2010 г.

Проверил  (Миронович Н.С.)

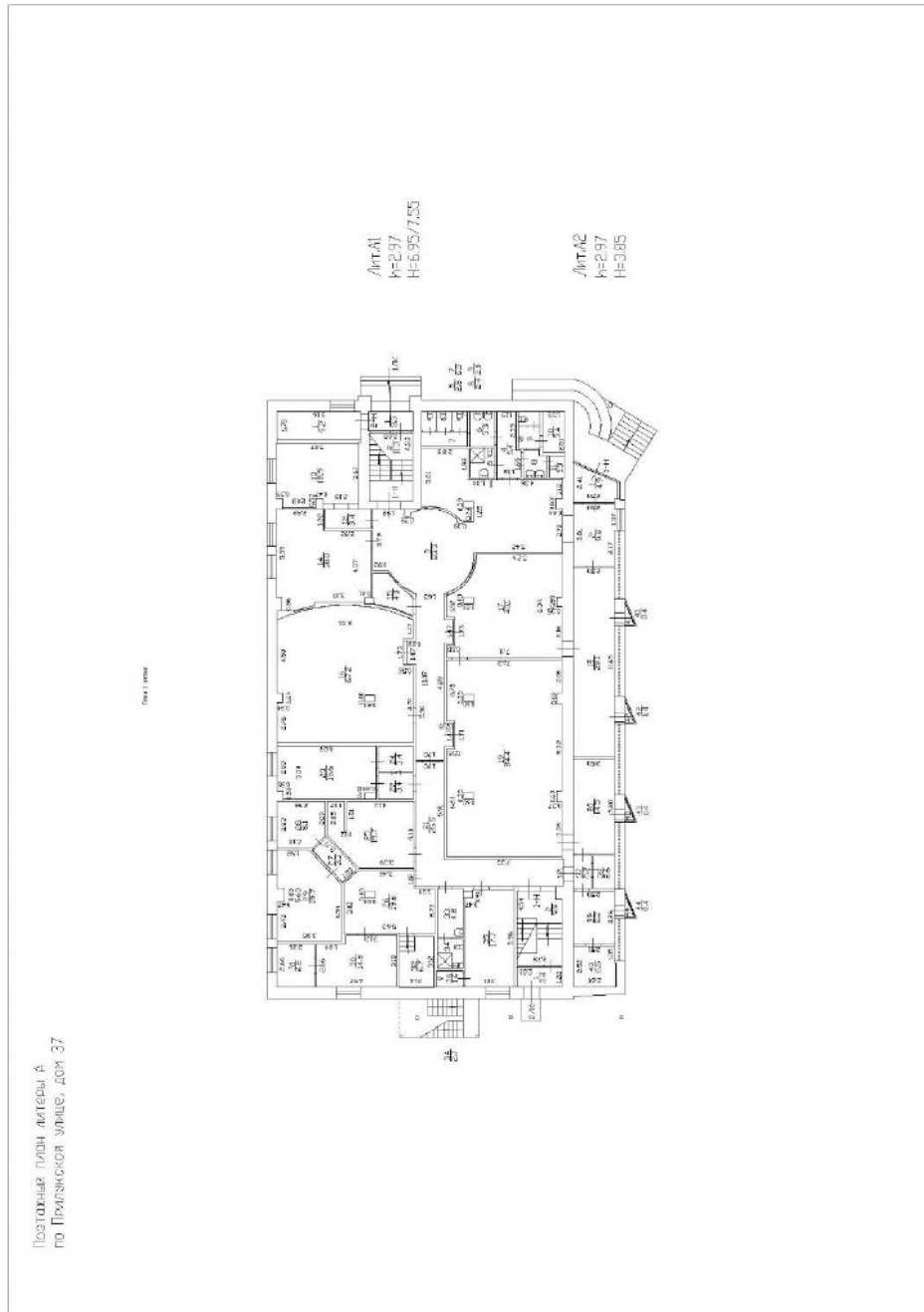
« 27 » декабря 2010 г.

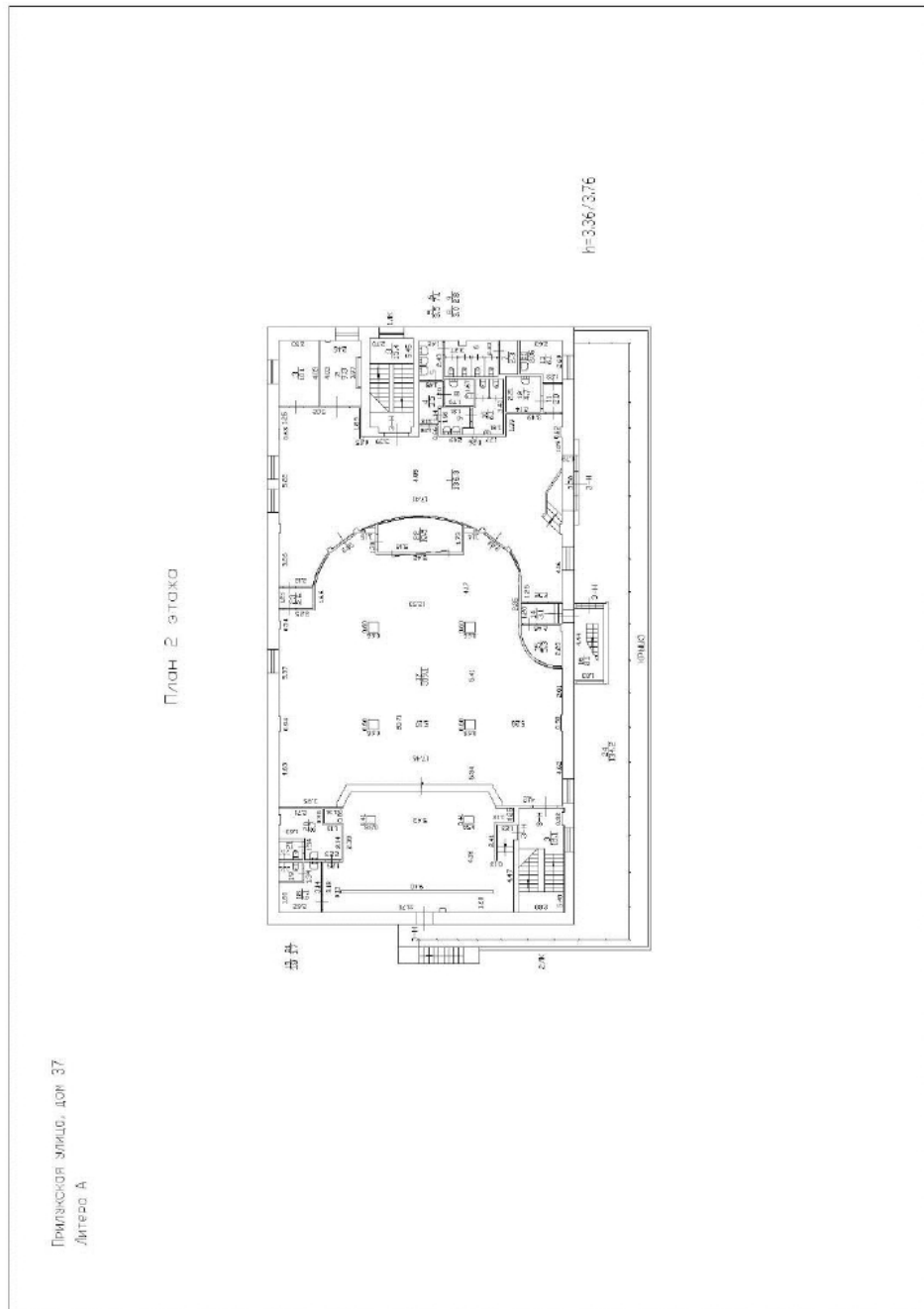
Начальник филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ Фрунзенского района  
(Т.М. Сергеева)**XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.**

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

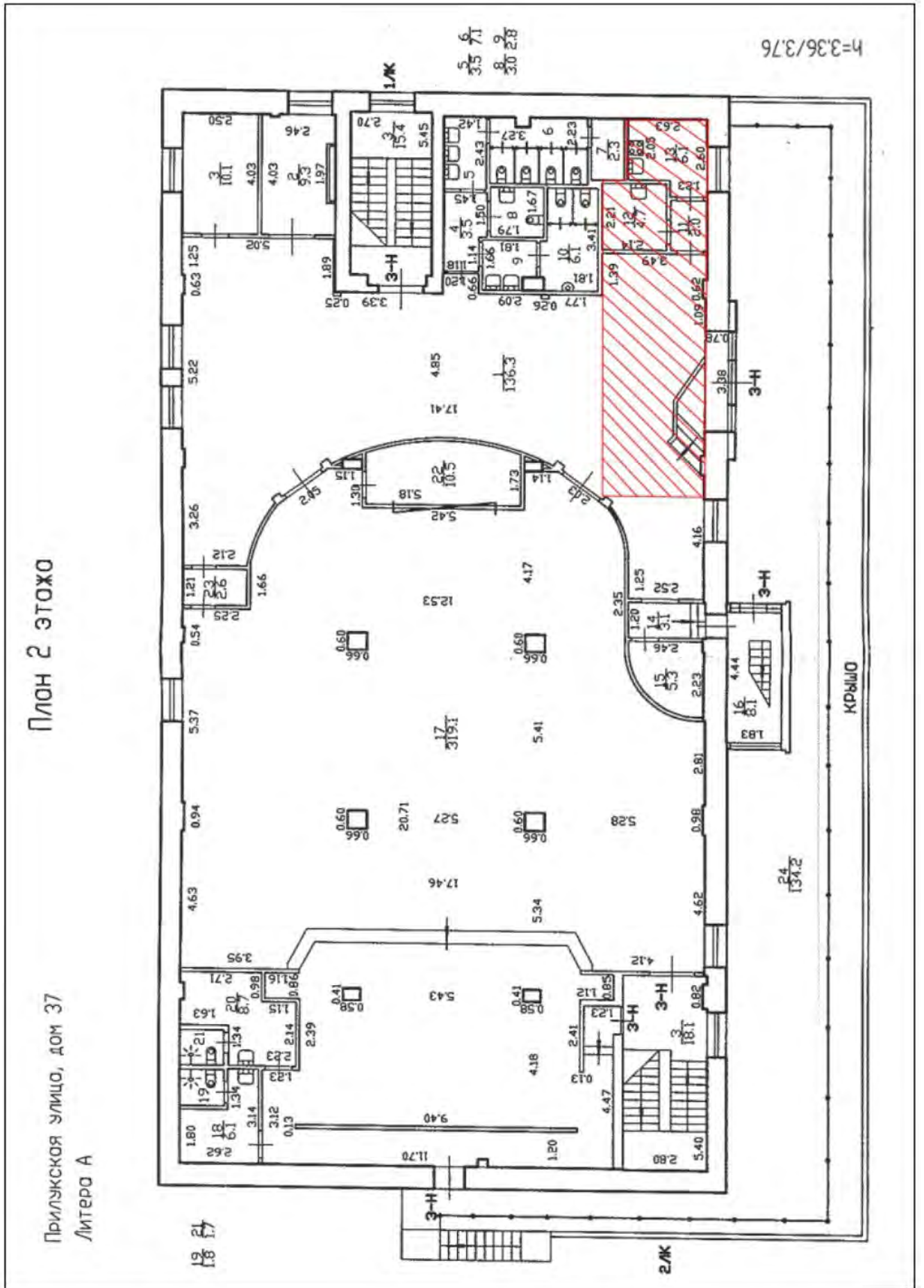












Филиал ГУП «ГУИОН» ПИБ Фрунзенского района  
 Ведомость помещений и их площадей  
 Приложение к поэтажному плану  
 Адрес: г.Санкт-Петербург, Прилукская улица, дом 37, литера А

## Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	<b>1-Н</b>	1	тамбур	4.9		2.97	
		2	коридор	9.8		2.97	
		3	холл-гардероб	83.3		2.97	
		4	коридор	5.4		2.97	
		5	совмещенный санузел	2.8		2.97	
		6	умывальная	3.3		2.97	
		7	туалет	6.0		2.97	
		8	умывальная	2.4		2.97	
		9	туалет	2.9		2.97	
		10	водомерный узел	3.4		3.05	
		11	кладовая	1.3		2.97	
		12	коридор	3.4		2.97	
		13	кабинет	18.9		2.97	
		14	кабинет	30.0		2.97	
		15	кладовая	4.0		2.97	
		16	кабинет	67.2		2.97	
		17	кабинет	40.1		2.97	
		18	вестибюль	29.1		2.97	
		19	зал концертный	84.4		2.97	
		20	кабинет	14.5		2.97	
		21	коридор	25.5		2.97	
		22	коридор	3.4		2.97	
		23	кабинет	19.6		2.97	
		24	кабинет	3.4		2.97	
		25	комната отдыха	19.7		2.97	
		26	холл	19.6		2.97	
		27	коридор	3.3		2.97	
		28	кабинет	8.1		2.97	
		29	кабинет	19.7		2.97	
		30	кабинет	14.8		2.97	
		31	кабинет	6.0		2.97	
		32	электрощитовая	6.7		2.70	
		33	умывальная	4.8		2.97	
		34	совмещенный санузел	2.7		2.97	
		35	класс	17.7		2.97	
		36	кладовая	1.6		2.97	
		37	коридор	2.2		2.97	
		38	кабинет	2.6		2.97	
		39	кабинет	8.2		2.97	
		40	подсобное помещение	6.5		2.97	
		41	витрина	0.4		2.75	
		42	витрина	0.4		2.75	
		43	витрина	0.4		2.75	
		44	витрина	0.4		2.75	
			Итого по помещению 1-Н:	614.8			
1	<b>2-Н</b>	1	теплоцентр	9.2		3.81	
			Итого по помещению 2-Н:	9.2			
2	<b>3-Н</b>	1	зал	136.3		3.36	
		2	кабинет	9.3		3.36	
		3	кабинет	10.1		3.36	
		4	коридор	3.5		3.36	
		5	умывальная	3.5		3.36	
		6	туалет	7.1		3.36	
		7	кладовая	2.3		3.36	
		8	туалет	3.0		3.36	
		9	умывальная	2.8		3.36	

Страница 1 из 2

		10	туалет	6.1	3.36	
		11	коридор	2.0	3.36	
		12	цех	4.7	3.36	
		13	цех	6.1	3.36	
		14	коридор	3.1	3.36	
		15	венткамера	5.3	3.36	
		16	лестница с площадками	8.1	3.36	
		17	зал	319.1	3.36	
		18	гримерная	6.1	3.36	
		19	совмещенный санузел	1.8	3.36	
		20	гримерная	8.7	3.36	
		21	совмещенный санузел	1.7	3.36	
		22	аппаратная	10.5	3.36	
		23	кладовая	2.6	3.36	
		24	терраса	134.2		
мезонин-надстройка		25	лестница с площадками	5.7	2.41	
		26	коридор	4.0	3.05	
		27	венткамера	11.3	3.05	
		28	подсобное помещение	7.5	2.41	
			Итого по помещению 3-Н:	726.5		
			Итого по нежилым помещениям :	1350.5		

## Лестницы

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	1ЛК	1	тамбур	3.3		2.27	
		2	лестница с площадками	11.3		2.97	
2		3	лестница с площадками	15.4		2.75	
			Итого по помещению 1ЛК:	30.0			
1	2ЛК	1	тамбур	3.4		2.27	
		2	лестница с площадками	9.9		2.97	
2		3	лестница с площадками	18.1		2.75	
			Итого по помещению 2ЛК:	31.4			
			Итого по лестницам :	61.4			

## Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 1411.9 (в том числе площадь террасы - 134.2 кв.м).

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,

веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: \_\_\_\_\_ / Выучейская С.И. /

Проверил: \_\_\_\_\_ / Миронович Н.С. /

Начальник филиала ГУП  
"ГУИОН" ПИБ Фрунзенского  
района

\_\_\_\_\_ / Т.М. Сергеева /

« 09 » \_\_\_\_\_ декабря \_\_\_\_\_ 2010 г.

## Копии источников информации об аренде коммерческой недвижимости

### Объект-аналог №1


The screenshot shows a web browser window with the URL [sankt-peterburg.olan.ru/for-rent-office/98994054-21912-rub-ul-prilukskaya](http://sankt-peterburg.olan.ru/for-rent-office/98994054-21912-rub-ul-prilukskaya). The page header includes navigation links like 'Росреестр', 'ПКК', 'Публичная кадаст...', 'ДомКлик', 'Банк-Оценщик', 'Конвертация PDF', and 'Портал «Appraiser...». The OLAN.RU logo is in the top left, and there are buttons for 'Войти', 'Зарегистрироваться', and 'Подать объявление'. The main heading of the listing is 'Сдаю офис город Санкт-Петербург метро Обводный Канал 1 улица Прилукская 22'. Below this, it says '№ 98994054 | Размещено 1 сен в 20:32 | Просмотров всего 0, сегодня 0'. There are buttons for 'Пожаловаться' and 'Редактировать'. A breadcrumb trail reads 'Недвижимость г Санкт-Петербург / Аренда офисов г Санкт-Петербург / Обводный Канал 1'. A large photo of an empty office room with a window is shown. To the right of the photo, the price is listed as 'цена: 21 912 ₪'. Below the price, there is an agent's contact information: '+79675385117' and 'объявление № 98994054 на сайте olan.ru'. The address is 'адрес: г Санкт-Петербург, ул Прилукская, 22' and 'метро: метро Обводный Канал 1'. There are three small thumbnail images below the main photo. The 'Описание' section states: 'Аренда офиса от собственника в небольшом уютном трехэтажном офисном здании с внутренним двором. Есть место для парковки. 8-10 мин. пешком от м. Обводный канал. Комната 33,2 м2 на 3 этаже. С помощью перегородки выделена часть, в которой можно устроить кабинет. Отопление, коммунальные услуги, включая электроэнергию, и интернет входят в арендную плату.' The 'Объявление на карте' section shows a map of the area with labels for 'Кофестория', 'Обводного канала', 'Ашан', 'церковь', 'Наб. Обводного канала', and 'автовокзал Санкт-Петербург'. A 'Слой' dropdown menu is visible in the bottom right of the map.

## Объект-аналог №2

spb.domclick.ru/card/rent\_office\_1847073142

Росреестр ПКК Публичная кадастр... ДомКлик Банк-Оценщик Конвертация PDF Портал «Appraiser...

Домклик Покупка Аренда Новостройки Построить дом Ипотека Услуги Журнал 29 Риелторы



Сдаётся офис, 16.6 м<sup>2</sup>  
**12 000 ₽/мес.**

ОА Отдел аренды  
ООО "БЦИНФОРМ"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (905) 093-53-59

Поделиться Избранное

16.6 м<sup>2</sup> 2 В  
Площадь Этаж Класс БЦ/ТЦ

Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, 40  
 Обводный Канал 8 мин. Лиговский проспект 14 мин. Пушкинская 26 мин.

Обновлено 7 сентября

На карте

### Описание

Внимание арендаторов предлагается помещение площадью 16.6 м.кв. офисного назначения. Располагается на втором этаже. Единое пространство, открытой планировки. В хорошем состоянии. Произведена классическая отделка. В нескольких минутах ходьбы расположены станции метро «Обводный канал», «Лиговский проспект». Готово к въезду. Договор аренды осуществляется напрямую с собственником. Без скрытых платежей и комиссий. На фото представлены варианты типовой отделки в данном бизнес-центре

### Параметры объекта

Площадь	16,6 м <sup>2</sup>	Этаж	2
Р Залог	12 000 ₽	Класс БЦ/ТЦ	В


Отзыв о Домклик



## Объект-аналог №3

← → ↻ spb.domclick.ru/card/rent\_office\_1589362583

Росреестр ПКК Публичная кадаст... ДомКлик Банк-Оценщик Конвертация PDF Портал «Appraiser...




Сдаётся офис, 43.7 м<sup>2</sup>  
**30 590 ₽/мес.**

ОА Отдел аренды  
ООО "БЦИНФОРМ"

Звоните продавцу, СМС и сообщения в мессенджерах не будут доставлены

+7 (903) 093-53-59

Поделиться Избранное



**43.7 м<sup>2</sup>** Площадь  
**5 из 5** Этаж  
**С** Класс БЦ/ТЦ  
**1904** Год постройки

Санкт-Петербург, Лиговский проспект, 228  
 М Обводный Канал 12 мин. М Лиговский проспект 20 мин. М Волковская 24 мин.

Обновлено 1 сентября 17

На карте


### Описание








Внимание арендаторов предлагается помещение офисного назначения площадью 43,7 м<sup>2</sup>. Располагается на пятом этаже. Кабинетная планировка. Две смежные комнаты. В хорошем состоянии. Выполнена классическая отделка в офисном стиле. В пешей доступности (11 минут) от станции м. «Обводный Канал». В стоимость арендной ставки входит оплата коммунальных услуг. Готово к въезду. Договор аренды напрямую с собственником. Без скрытых комиссий и платежей.

### Параметры объекта

Площадь	43,7 м <sup>2</sup>	Этаж	5
Залог	30 590 ₽	Год постройки	1904
Этажей в здании	5	Класс БЦ/ТЦ	С

Объект-аналог №4



**580 ₽**  
**в месяц за м<sup>2</sup>** ▾

580 ₽ в месяц за м<sup>2</sup>, залог 19 140 ₽

8 981 195-62-96

Написать сообщение

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?


Недвижимость Ростелеком  
Компания  
На Авито с декабря 2015 🏆  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца


Контактное лицо  
Макаров Сергей

**Недвижимость Ростелеком**


Непрофильные активы ПАО "Ростелеком".



Сдам офисное помещение. 72 м<sup>2</sup>  
54 000 в месяц за м<sup>2</sup>



Продам здание. 171 м<sup>2</sup>  
5 134 000.



Продам помещение свободного назначения. 123 м<sup>2</sup>  
2 460 000

1605 объявлений компании

**О помещении**

Вход: с улицы Отделка: офисная

Общая площадь: 33 м<sup>2</sup> Тип аренды: прямая

**Расположение**

Санкт-Петербург, Прилуцкая ул., 35

- Обводный канал ⚡ 11-15 мин.
- Лиговский проспект ⚡ 16-20 мин.
- Волковская ⚡ 21-30 мин.

Показать карту ▾

**Описание**

Сдается в аренду помещение свободного назначения площадью 33,7 кв. м на 2 этаже в здании АТС. Отдельный вход с улицы.  
Свой санузел. Есть подсобное помещение на этаже площадью 3,6 кв. м.

Офисные помещения на 4 и 5 этажах под офис, кабинетного плана от 17 до 45 кв. м.

Круглосуточная охрана. Лифт пассажирский. Режим работы с 8-00 до 21-00.  
Заключается договор субаренды.

Арендная ставка включает в себя НДС и КУ, кроме уборки объекта.

**О здании**

Тип здания: административное здание Парковка: на улице

№ 2449905038 · 5 сентября в 18:36 · 2899 просмотров (+6 сегодня) Пожаловаться

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью  
82 (Восемьдесят две) страницы  
Директор ООО "АГАТ-Оценка" Денис Кобылинский  
Константин Владимирович