ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ- ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

РЕШЕНИЕ

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

от 29 . 08 . 2023 № 05-25-33107/23-0-0

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, литера А, пом. 47-Н.

Район Санкт-Петербурга: Василеостровский

Кадастровый номер: 78:06:0002205:1814

Этаж: технический этаж 1

Общая площадь: 109,5 кв.м

Входы: 1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет 1 023 825 (один миллион двадцать три тысячи восемьсот двадцать пять рублей) (без учета НДС).

5. Ограничения, обременения в отношении Объекта, определяемые в соответствии с заключениями уполномоченных исполнительных органов государственной власти и сведениями из Единого государственного реестра недвижимости: Объект находится в здании, которое расположено в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (участок ОЗРЗ-3(06)01).

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

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

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

Заместитель
председателя Комитета

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

К.В.Фёдоров

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Василеостровский	Улица	Морская набережная		
Номер дома	9	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Морская набережная, дом 9; улица Кораблестроителей, дом б/н

Тип здания:

- [√] Капитальное
- [ ] Капитальное деревянное

Тип объекта аренды:

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

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
47-Н	47-Н

Занимаемые этажи:

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

- [√] Технический этаж

Элементы благоустройства здания:

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

Элементы благоустройства объекта учета *:

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

Элементы благоустройства объекта аренды **:

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

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	12
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	1	11
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**109.5**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	109.5	47-Н
Коэффициент потребительских качеств *:**		
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**		
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	109.5	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:109.5 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

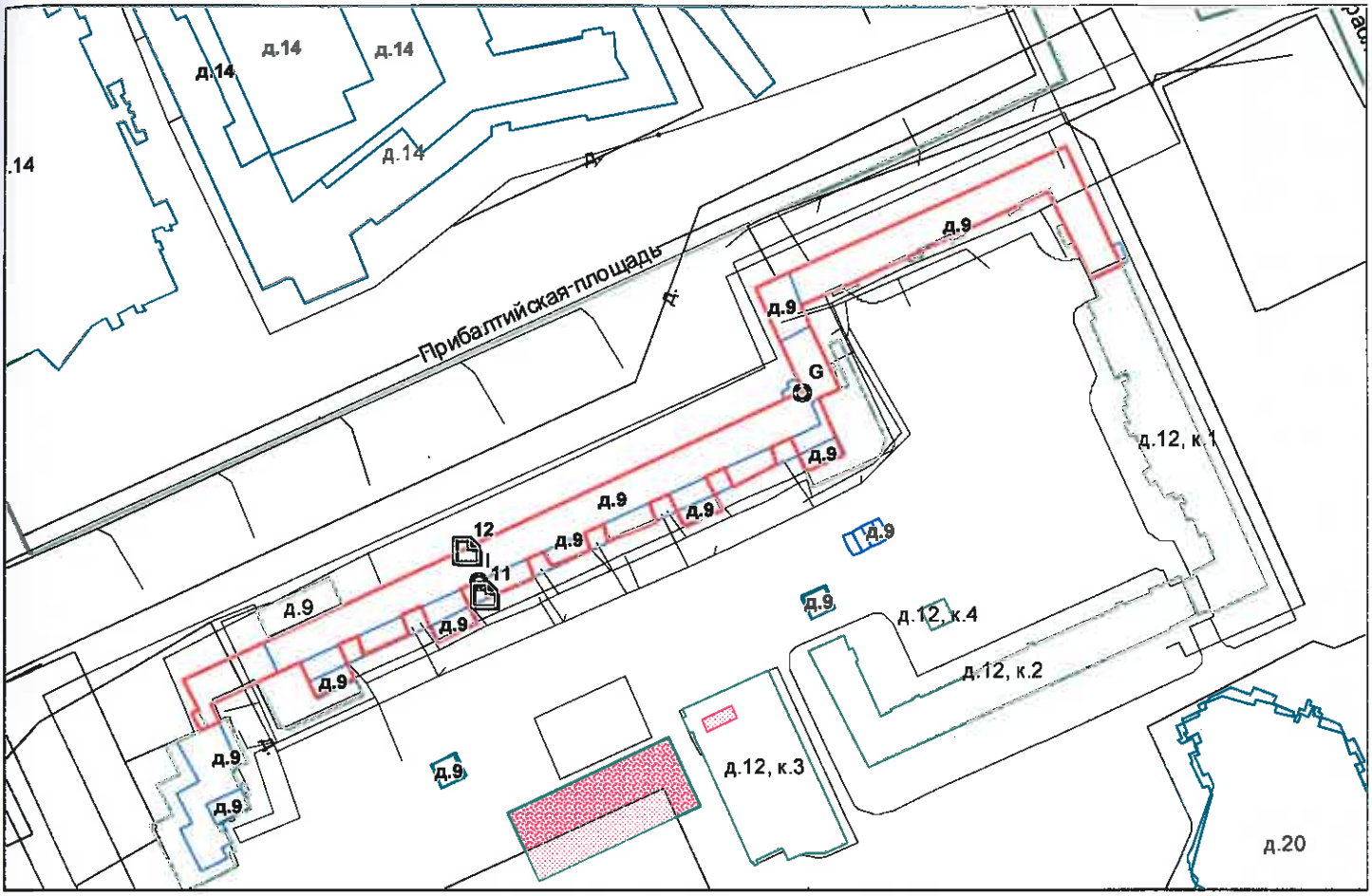
Характеристики объекта указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2022-28827750 от 02.03.2022. Элементы благоустройства и тип входа в объект аренды указаны по состоянию на 15.04.2022.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

2. Схема расположения входов.



- границы строения

Дополнительные сведения о строении:

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	I	11	108089.77	94402.63	
2	G	12	108084.12	94416.12	

Исполнитель: Иванова А.Ю.

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

Дата: 15 апреля 2022 года

Район: Василеостровский

Для документов

Всего пронумеровано и прошнуровано 2 листа(ов)
«15» 09 2022г.
Начальник ПИБ Центрального департамента кадастровой деятельности
В.Б. Митичева

Для документов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АКТ
обследования объекта нежилого фонда

Санкт-Петербург «21» марта 2023 года

Обследование начато в «10» ч. «50» мин.
Обследование окончено в «11» ч. «00» мин.

На основании задания Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга от «20» марта 2023 г. № 609 сотрудниками Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга Управления контроля использования имущества центральных районов Санкт-Петербурга: главным специалистом отдела контроля имущества Шафиковым А.Р., ведущим специалистом отдела контроля имущества Тюкленковой Е.В.

в присутствии: ————————.

проведено обследование здания (части здания), помещения (части помещения), сооружения, прочих составляющих здания (сооружения), расположенного по адресу: **Санкт-Петербург, муниципальный округ Гавань, Морская набережная, дом 9, литера А, помещение 47-Н (далее – Объект).**

Кадастровый номер Объекта: 78:06:0002205:1814.

Реестровый номер Объекта (при наличии): 0003К0131Н0003.

Технические характеристики Объекта согласно информационным ресурсам и технической документации (при наличии): Площадь: 109,5 кв.м. Этаж: технический этаж 1. Вход: отдельный со двора, отдельный с улицы. Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация.

Статус объекта культурного наследия: отсутствует.

Основание пользования (при наличии): отсутствует.

В ходе обследования проводилось: осмотр, фотофиксация.

Обследование проводилось с использованием документов технического и кадастрового учета: план, являющийся приложением к выписке из ЕГРН от 01.03.2023 № КУВИ–001/2023-51814459, поступивший из СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» письмом от 01.03.2023 № 04-07-3332/23-0-0 (вх. от 01.03.2023 № 01-16-920/21-2-0) (далее - План).

В результате проведения обследования установлено:

Доступ:

☑ Обеспечен ☐ Не обеспечен

Объект:

☐ Используется ☑ Не используется

		В			

Состояние Объекта*:

☐ Евростандарт

☐ Отличное

☐ Нормальное

☑ Удовлетворительное

☐ Неудовлетворительное

Вид использования Объекта: отсутствует.

Пользователь: отсутствует.

Перепланировка/переустройство:
в ч.п. 3 заложен оконный проем (фото 4); в ч.п. 4 оборудована раковина (фото 6); в ч.п. 11 оборудован оконный проем (фото 7); между ч.п. 9 и 7 демонтирована перегородка с дверным проемом (фото 9); в ч.п. 7 оборудована раковина (фото 9); в ч.п. 6 оборудованы 4 раковины (фото 12);); в ч.п. 8 демонтированы 3 раковины (фото 11); в ч.п. 10 оборудована перегородка с дверным проемом (фото 10).

Иные лица, использующие Объект: -

Подключение к сетям инженерного обеспечения (при наличии):

☑ электроснабжения _____
(указывается основание подключения (при наличии))**

☑ водоснабжения/водоотведения _____
(указывается основание подключения (при наличии))**

☐ газоснабжения _____
(указывается основание подключения(при наличии))**

☑ теплоснабжения _____
(указывается основание подключения(при наличии))**

Применение контрольно-кассовой техники на Объекте:

☐ применяется

☐ не применяется

Дополнительная информация: доступ на Объект обеспечен представителем УК «Нарвская». На Объект зарегистрировано право государственной собственности Санкт-Петербурга от 20.04.1999 № 184606.3.

Выявленные нарушения: несоответствие планировки Объекта Плану, переустройство.

Приложение:

√	Фототаблица
	Копии документов технического учета

Иное: выписка из ЕГРН на 2 л., скрин базы данных ИТС «Аренда» на 1 л.

Главный специалист _____ Шафиков А.Р.
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя отчество)

Ведущий специалист _____ Тюкленкова Е.В.
(должность лица, проводившего обследование) (подпись) (фамилия, имя, отчество)

_____
(должность лица, присутствующего при проведении обследования) (подпись) (фамилия, имя, отчество)

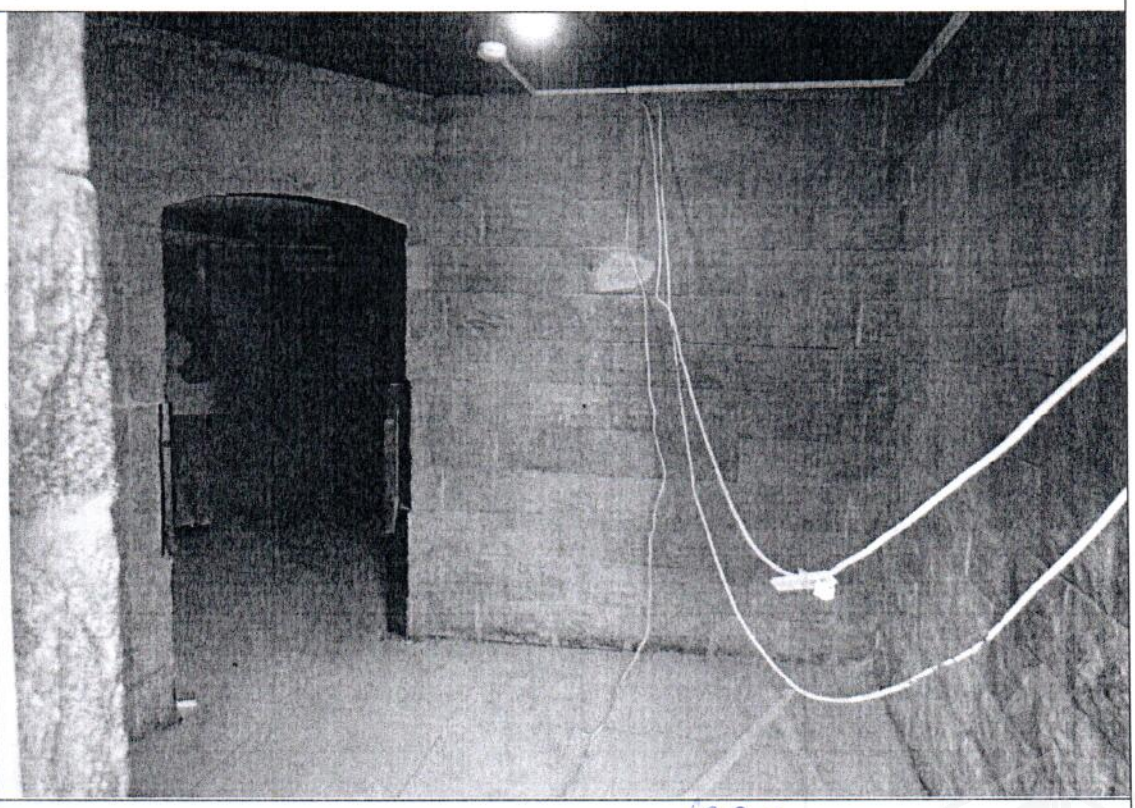
Копия акта получена*** _____
(ФИО, правообладателя (пользователя) Объекта, его уполномоченного представителя (при наличии документов, подтверждающих полномочия))

---

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

Приложение к Акту обследования от 21.03.2023 в соответствии с заданием от 20.03.2023 № 609 Адрес: Санкт-Петербург, муниципальный округ Гавань, Морская набережная, дом 9, литера А, помещение 47-Н (далее - Объект).

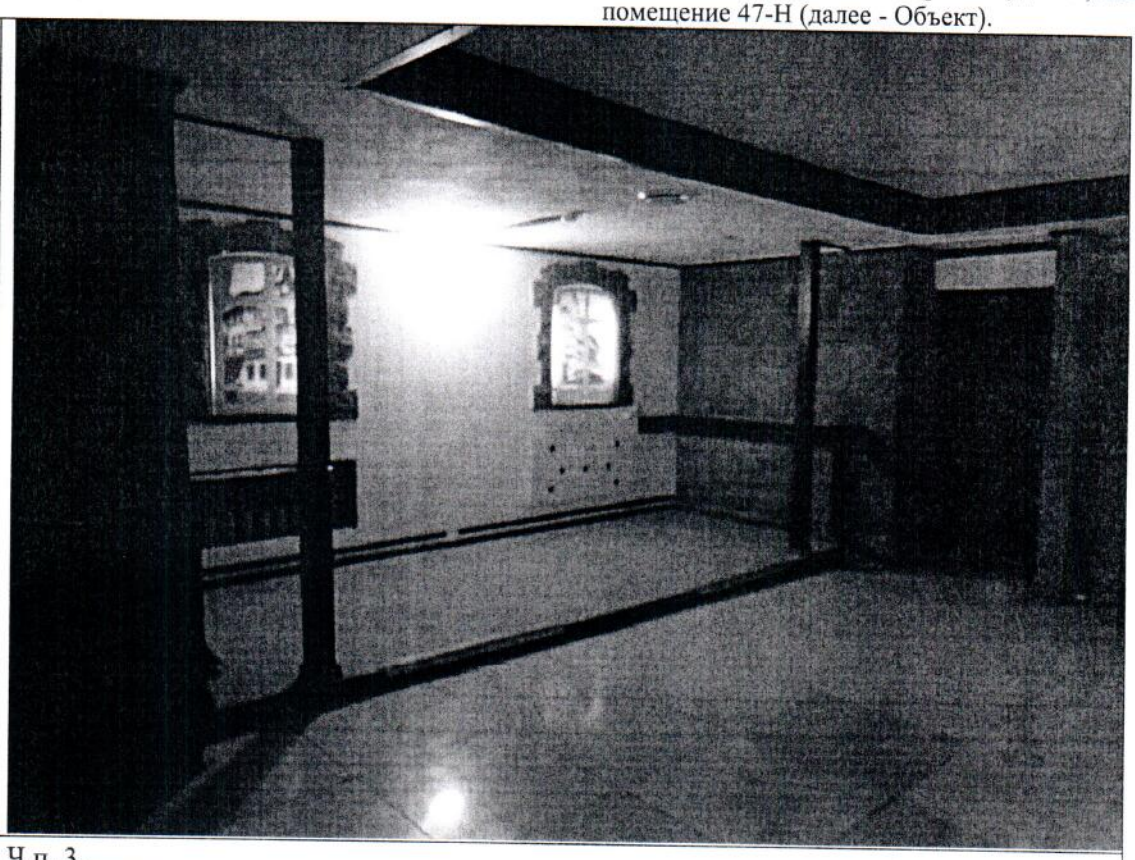
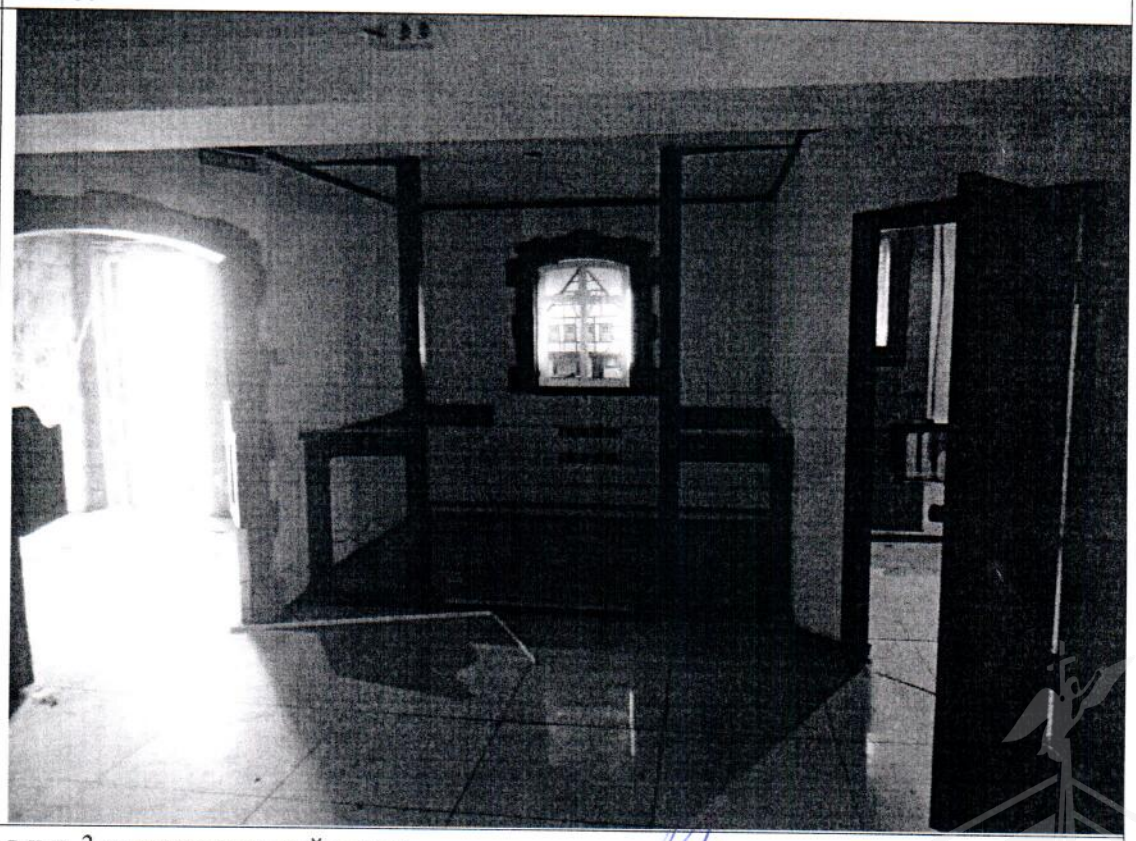
ФОТОТАБЛИЦА

Фото № 1	
Описание:	Вид на вход в Объект
Фото № 2	
Описание:	Ч.п. 1

Главный специалист_____Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____Тюкленкова Е.В.

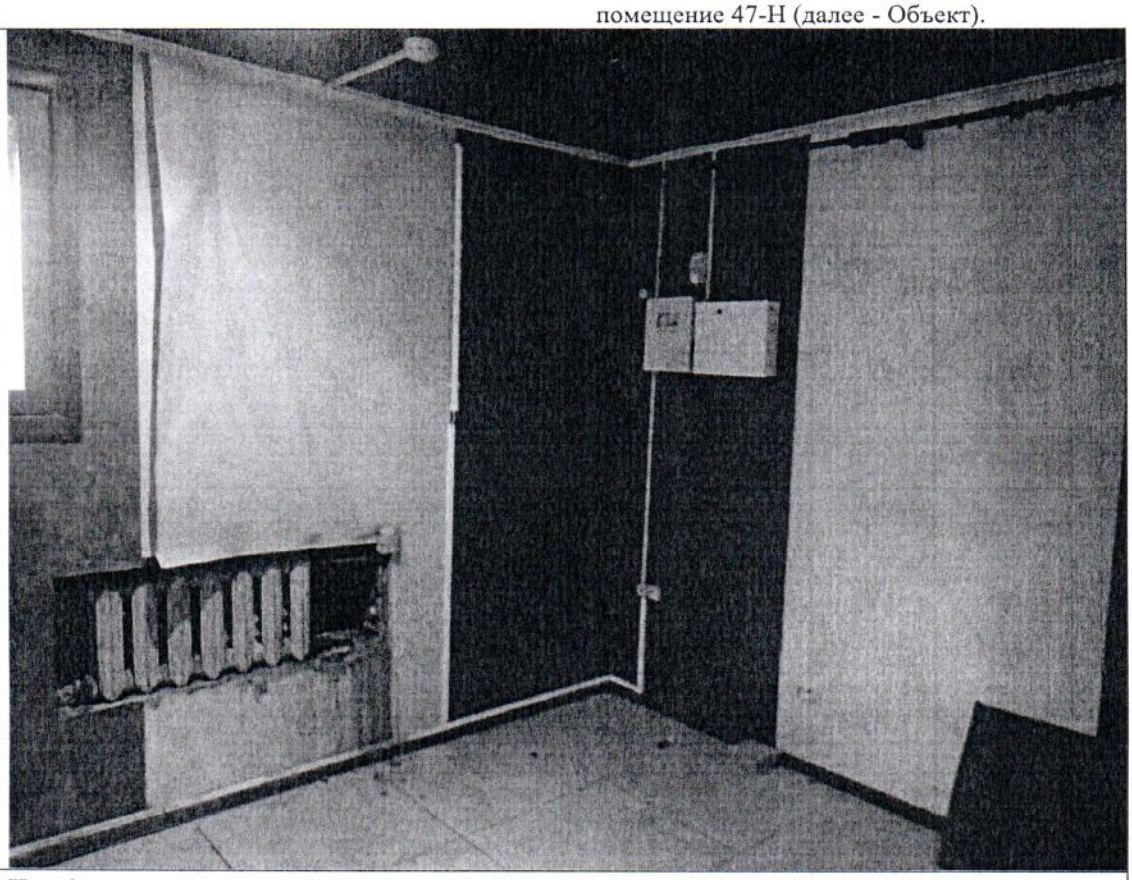
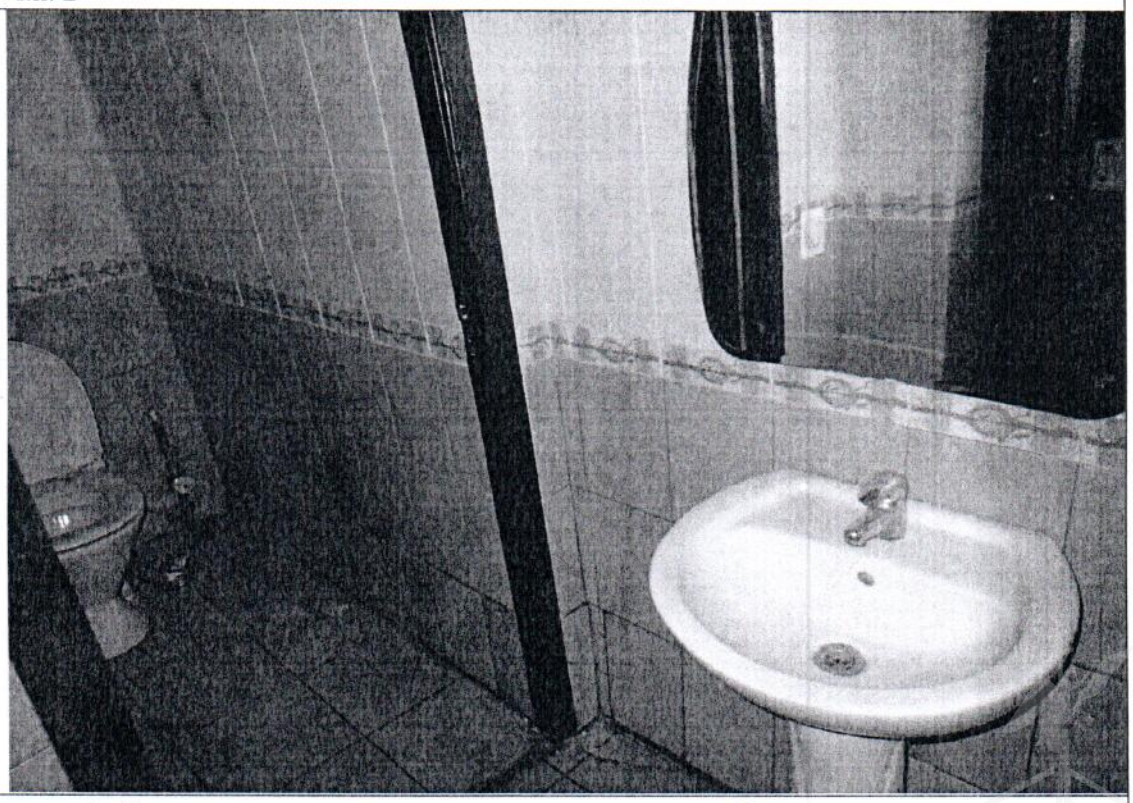
Приложение к Акту обследования от 21.03.2023 в соответствии с заданием от 20.03.2023 № 609 Адрес: Санкт-Петербург, муниципальный округ Гавань, Морская набережная, дом 9, литера А, помещение 47-Н (далее - Объект).

Фото № 3	
Описание:	Ч.п. 3.
Фото № 4	
Описание:	в ч.п. 3 заложен оконный проем

Главный специалист_____ Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____ Тюкленкова Е.В.

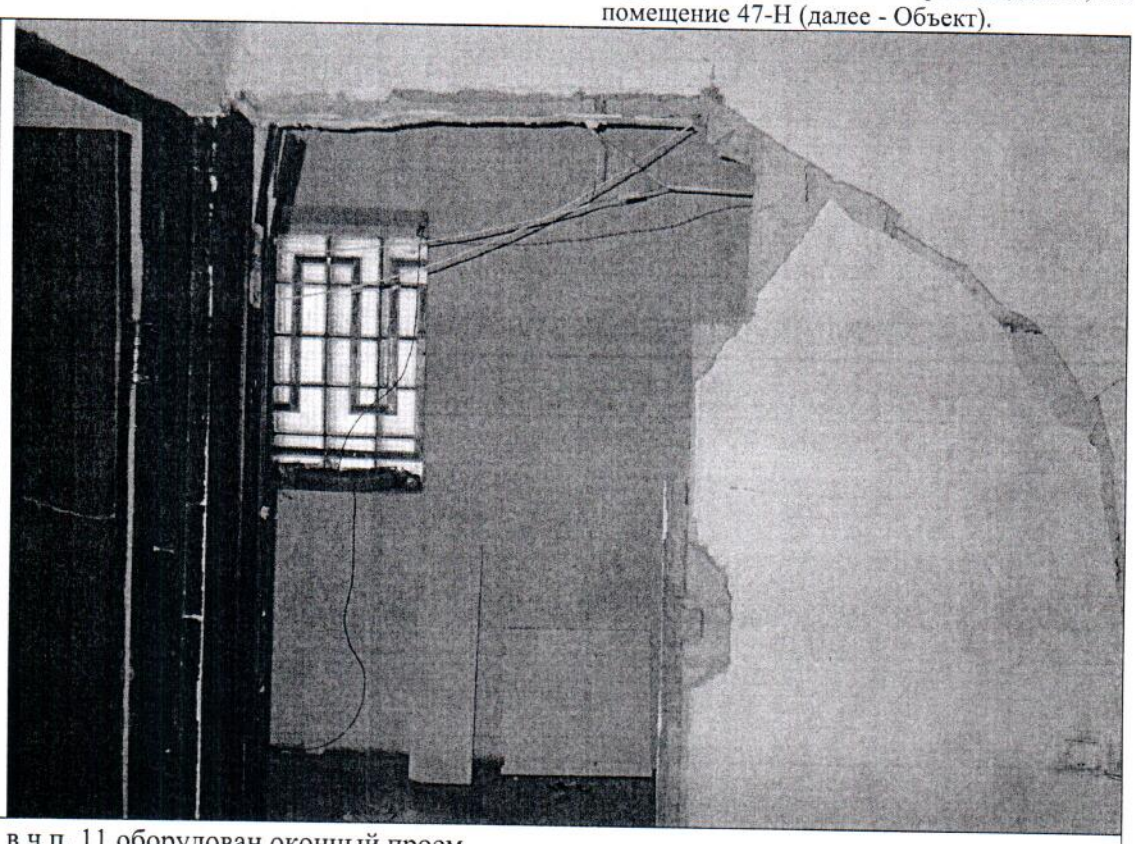
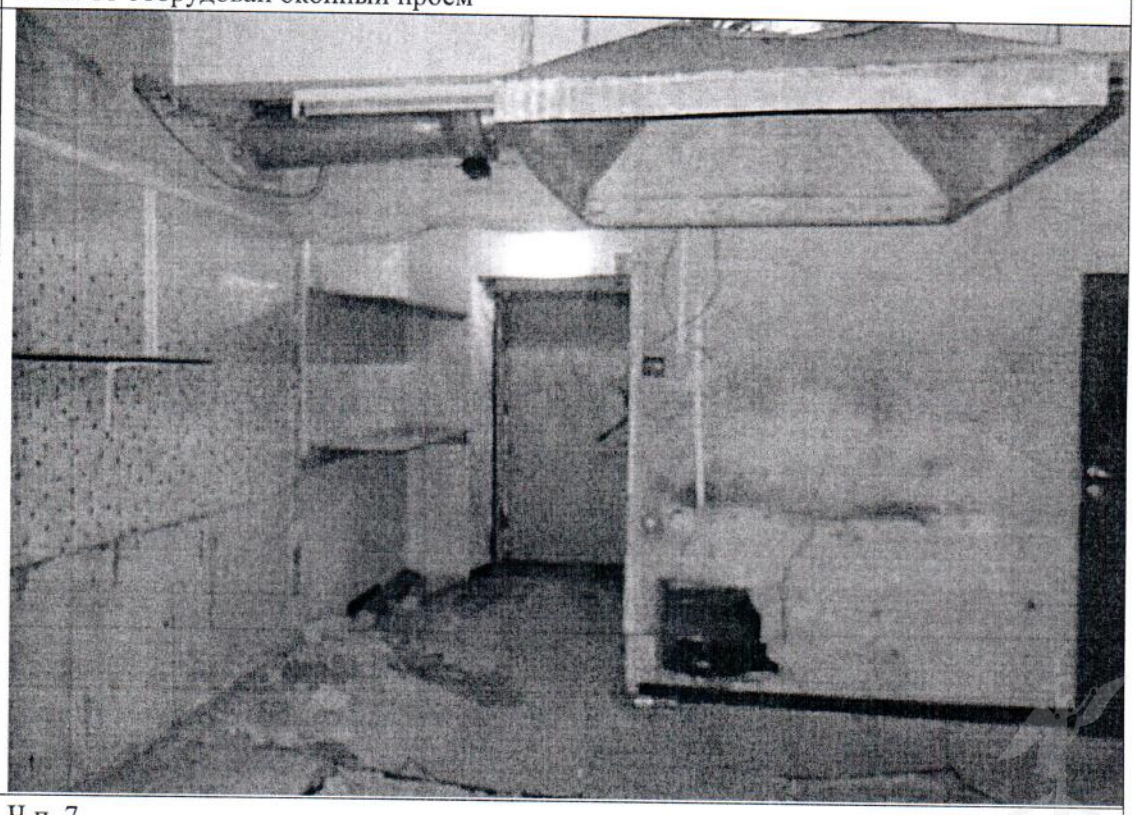
Приложение к Акту обследования от 21.03.2023 в соответствии с заданием от 20.03.2023 № 609 Адрес: Санкт-Петербург, муниципальный округ Гавань, Морская набережная, дом 9, литера А, помещение 47-Н (далее - Объект).

Фото № 5	
Описание:	Ч.п. 2
Фото № 6	
Описание:	в ч.п. 4 оборудована раковина

Главный специалист_____Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____Тюкленкова Е.В.

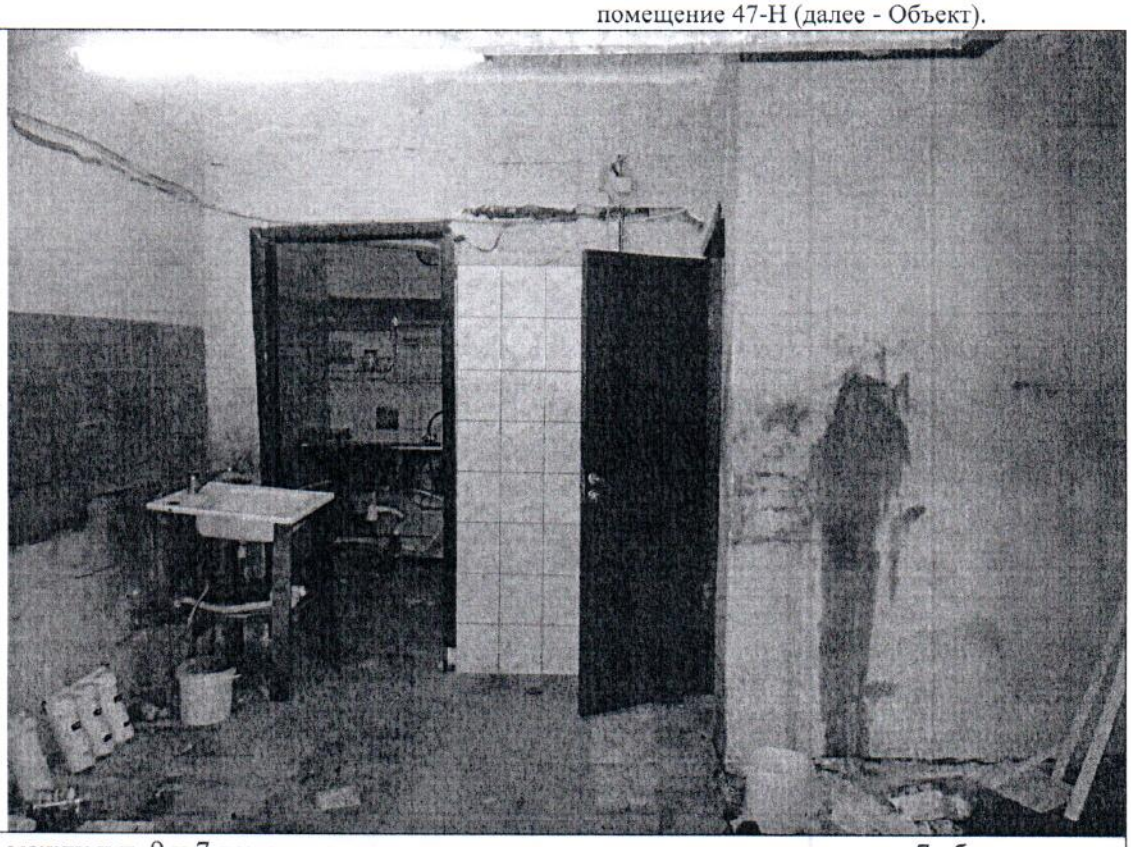
Приложение к Акту обследования от 21.03.2023 в соответствии с заданием от 20.03.2023 № 609 Адрес: Санкт-Петербург, муниципальный округ Гавань, Морская набережная, дом 9, литера А, помещение 47-Н (далее - Объект).

Фото № 7	
Описание:	в ч.п. 11 оборудован оконный проем
Фото № 8	
Описание:	Ч.п. 7

Главный специалист_____Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____Тюкленкова Е.В.

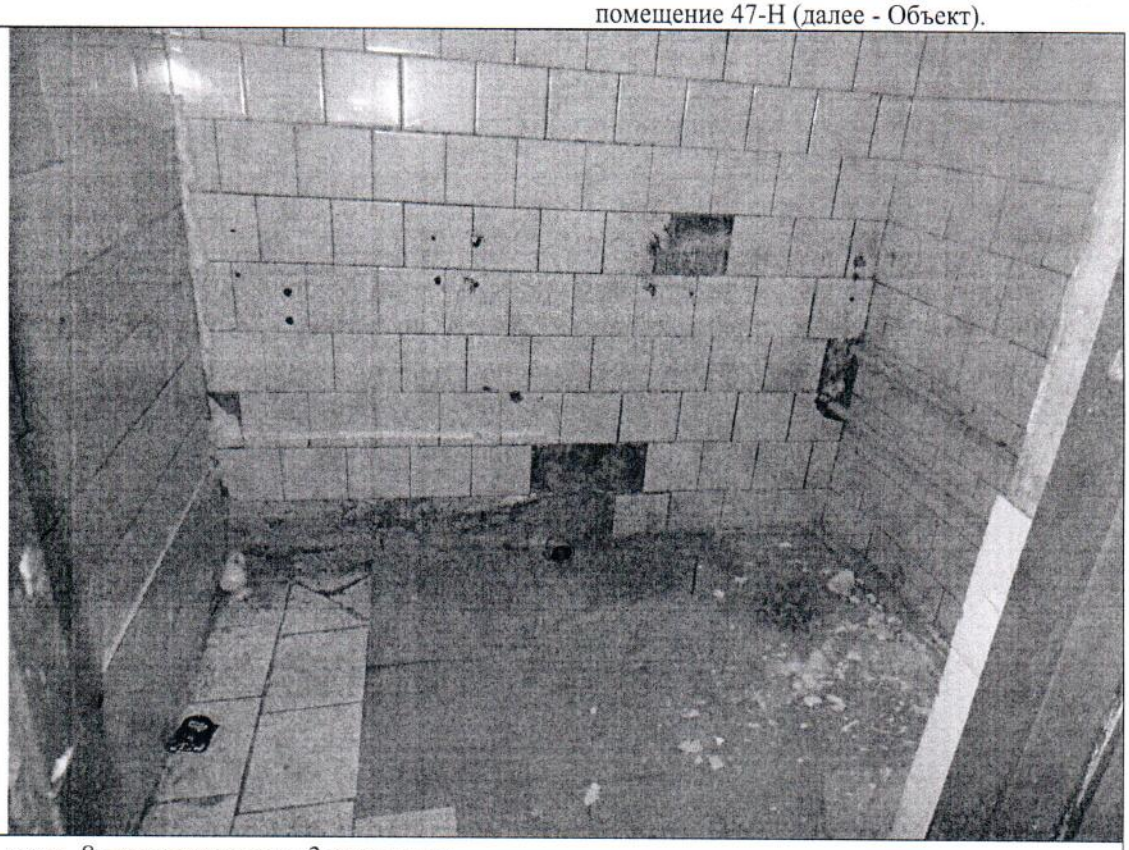
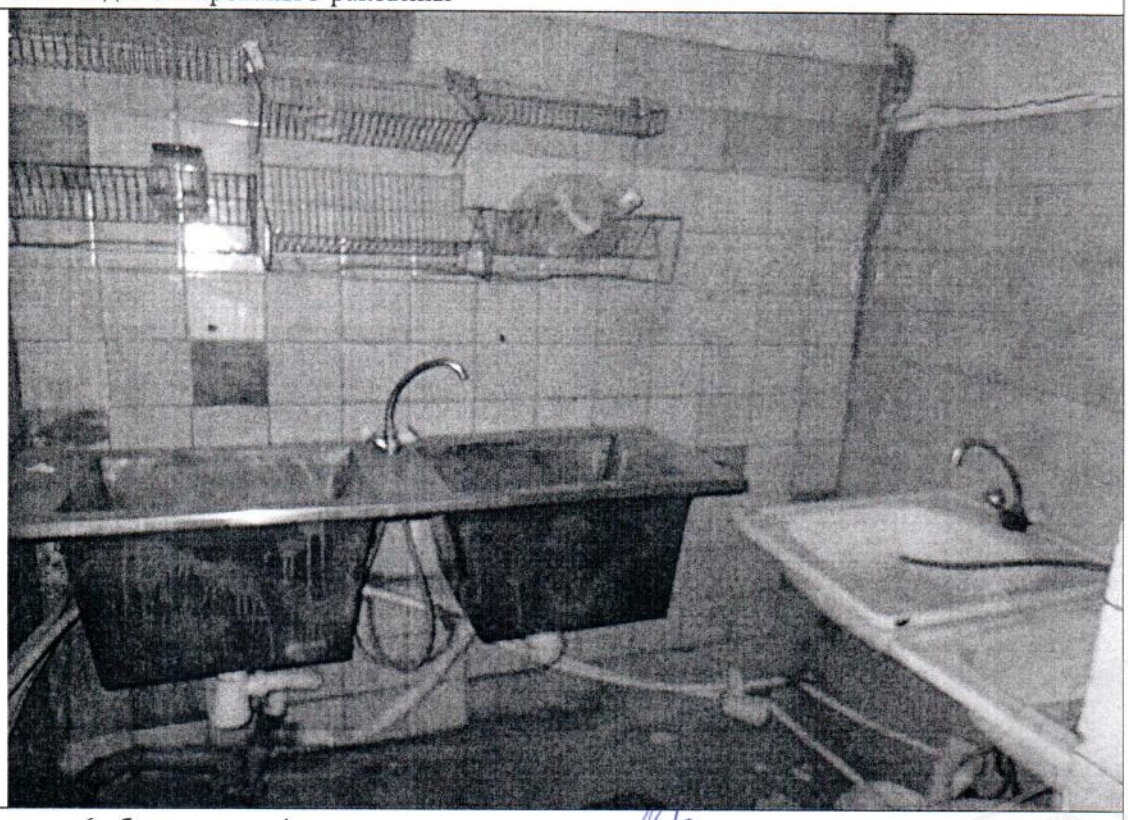
Приложение к Акту обследования от 21.03.2023 в соответствии с заданием от 20.03.2023 № 609 Адрес: Санкт-Петербург, муниципальный округ Гавань, Морская набережная, дом 9, литера А, помещение 47-Н (далее - Объект).

Фото № 9	
Описание:	между ч.п. 9 и 7 демонтирована перегородка с дверным проемом, в ч.п. 7 оборудована раковина
Фото № 10	
Описание:	в ч.п. 10 оборудована перегородка с дверным проемом

Главный специалист_____Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____Тюкленкова Е.В.

Приложение к Акту обследования от 21.03.2023 в соответствии с заданием от 20.03.2023 № 609 Адрес: Санкт-Петербург, муниципальный округ Гавань, Морская набережная, дом 9, литера А, помещение 47-Н (далее - Объект).

Фото № 11	
Описание:	в ч.п. 8 демонтированы 3 раковины
Фото № 12	
Описание:	в ч.п. 6 оборудованы 4 раковины

Главный специалист_____Шафиков А.Р.

Ведущий специалист _____Тюкленкова Е.В.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

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

Очкивской О.С.

№01-43-4469/23-0-1 от 02.03.2023

№ 01-43-4469/23-0-0 от 01.03.2023
На № 04-07-3275/23-0-0 от 01.03.2023

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **199226, г. Санкт-Петербург, Морская набережная, дом 9, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (участок ОЗРЗ-3(06)01).

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

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

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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00CDFC792B66C41EB232883D93E72D081D
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 11.10.2022 по 04.01.2024

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46

21. 04. 2022

МЧС РОССИИ

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

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

15.04.2022 №ИВ-130-4214

На № 04-21-5458/22-0-0 от 29.03.2022
№ 04-21-5457/22-0-0 от 29.03.2022
№ 04-21-5456/22-0-0 от 29.03.2022
№ 04-21-5454/22-0-0 от 29.03.2022
№ 04-21-5452/22-0-0 от 29.03.2022
О предоставлении учетных данных

Директору
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Засядь-Волк А.В.

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

Уважаемый Александр Владимирович!

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

Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, лит. А, пом. 47-Н;
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 180/2, лит. А, пом. 1-Н;
Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 101, лит. А, пом. 4-Н;
Санкт-Петербург, пр. Луначарского, д. 80, к. 1, лит. В, пом. 4-Н;
Санкт-Петербург, ул. Зверинская, д. 42, лит. А, пом. 5-Н

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-19472/22-0-0
от 21.04.2022

Красавцев Роман Александрович
247-09-95

РОССЕТИ

ЛЕНЭНЕРГО
ОСНОВАНО В 1886 ГОДУ

ПАО "Ленэнерго"
№ 185843
Ушева

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»

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

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

АКТ
об осуществлении технологического присоединения

№ 15-9844 от "27" 06 2016 г.

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

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Начальника департамента технологического присоединения по СПб Тараксина Леонида Вадимовича,
(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

доверенности № 399-15 от 07.10.2015
(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

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

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **3 (три) кВт**, с учетом присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов. Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями объекта.**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение (торговля)	Санкт-Петербург, Морская наб., д.9, лит.А, пом.47Н

Перечень точек присоединения:

ПАО "Ленэнерго"
№ 185843
Ушева

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ кабельного киоска №192 (через распределительную сеть дома)	ПС-104, (ф.104-59/159 РТП 1140, ТП 1100)	Контактные соединения коммутационных аппаратов РУ-0,38 кВ кабельного киоска №192 и кабельных наконечников кабельной линии 0,38 кВ, отходящей в сторону ГРЩ 0,38 кВ дома №9, лит.А по Морской наб. (через распределительную сеть дома)	0,38/0,22	3	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

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

Прочие сведения: отсутствует.

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

Подписи сторон:

Сетевая организация:
ПАО «Ленэнерго»

Начальник департамента технологического присоединения по СПб

/Тараракcин Л.В./

Заявитель:
Комитет имущественных отношений Санкт- Петербурга

Председатель

НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ АНАЛИЗА СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

АН Луняк

№ 38831-АР

Кальсин В.А.
тел.494-39-24
15-9844-ОР

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.08.2023, поступившего на рассмотрение 28.08.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение
вид объекта недвижимости

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

28.08.2023г. № КУВИ-001/2023-196202333	
Кадастровый номер:	78:06:0002205:1814

Номер кадастрового квартала:	78:06:0002205
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:6:2205:30:123:24
Местоположение:	Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 47-Н
Площадь, м2:	109.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Кафе
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Технический этаж № технический этаж 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	13546871.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:06:0002205:1043
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Митина Наталья Сергеевна, действующий(ая) на основании документа "" КОМИТЕТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение
вид объекта недвижимости

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

28.08.2023г. № КУВИ-001/2023-196202333	
Кадастровый номер:	78:06:0002205:1814

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 184606.3 20.04.1999 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

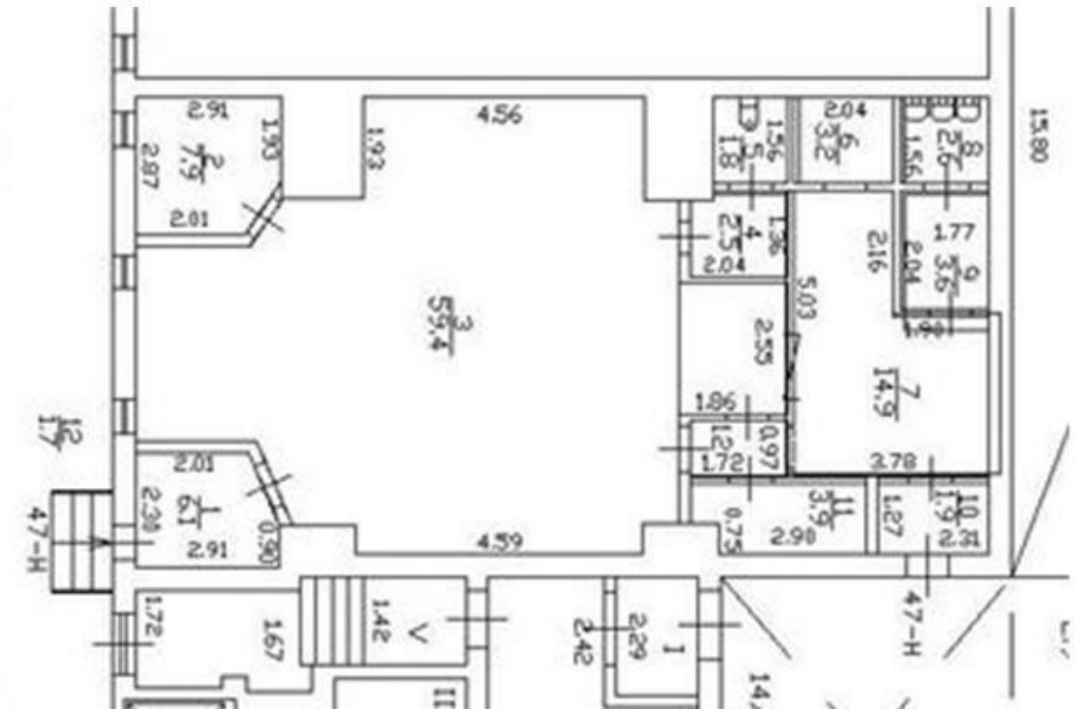
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Помещение
вид объекта недвижимости

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

28.08.2023г. № КУВИ-001/2023-196202333	
Кадастровый номер: 78:06:0002205:1814	Номер этажа (этажей): технический этаж 1



Масштаб 1

полное наименование должности		инициалы, фамилия

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

НОК | Новосибирская Оценочная Компания

ОТЧЕТ №3479Н/2023

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки

Право временного владения (пользования) нежилым помещением 47-Н площадью 109,5 кв.м., этаж расположения: технический этаж 1. Кадастровый: 78:06:0002205:1814. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 47-Н

Заказчик	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий от имени Санкт-Петербурга, в лице заместителя председателя Комитета Федорова К.В., действующего на основании доверенности от 29.12.2022 № 78 АВ 2962439, зарегистрированной в реестре под № 78/688-н/78-2022-10-374
Собственник	Санкт-Петербург
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 47-Н
Дата оценки	15 августа 2023 г.
Дата составления отчета	15 августа 2023 г.

г. Новосибирск 2023 г.

Исх. №3479Н/2023 от 15 августа 2023 г.

= Сопроводительное письмо к отчету =

Для заместителя председателя

Комитета Федорова К. В.

В соответствии с Государственным контрактом № 23000213 от 07.03.2023 г. и Заданием на оценку №22 от 26 апреля 2023 г., Оценщик, ООО «Новосибирская оценочная компания» произвел оценку рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка проводится для определения рыночной величины ежемесячной арендной платы за объект.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке №3479Н/2023 от 15 августа 2023 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО «Новосибирская оценочная компания», сделан вывод, что величина рыночной стоимости права временного владения (пользования) объектом недвижимого имущества составляет:

Таблица 1. Результаты расчета

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	с учетом НДС, руб./кв. м в месяц*	без учета НДС, руб./кв. м в месяц*	с учетом НДС, руб. в месяц* (округл.)	без учета НДС, руб. в месяц* (округл.)
1	Право временного владения (пользования) нежилым помещением 47-Н площадью 109,5 кв.м., этаж расположения: технический этаж 1. Кадастровый: 78:06:0002205:1814. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 47-Н	109,5	935,00	779,17	102 382,50	85 318,75

*-арендная плата не включает в себя расходы на эксплуатацию и коммунальные услуги, а также страховые платежи.

Обращаем внимание, что сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Развернутая характеристика объектов приведена в отчете об оценке. Отдельные части данной оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по моим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор

ООО «Новосибирская оценочная компания» **А.О. Иванович**

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 3
1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ 6
3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 8
4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 9
4.1 Сведения о заказчике 9
4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке 9
4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор 9
4.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика 10
4.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки 10
5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 10
6 ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
6.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки 12
7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
7.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 12
7.2 Балансовая стоимость Объекта оценки 13
7.3 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки 13
7.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки 14
7.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки 15
7.6 Фотоматериалы 15
7.7 Информация об износе и устаревании 28
7.8 Описание местоположения объекта оценки 31
7.9 Краткая характеристика г. Санкт-Петербург 32
8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 36
8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки 36
8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России 36
8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации 38
8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербург 40
8.1.4 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации 41
8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 44

8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен 47
8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов 55
8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 56
9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 56
10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ 57
10.1 Определение вида оцениваемой стоимости 57
10.2 Терминология 58
10.3 Подходы к оценке 59
10.4 Сравнительный подход 60
10.5 Доходный подход 61
10.6 Затратный подход 63
10.7 Обоснование использования подходов к оценке 65
11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 65
11.1 Подбор объектов-аналогов 66
11.2 Выбор единицы сравнения 71
11.3 Техника корректировок 71
11.4 Определение элементов сравнения 71
11.5 Описание и расчет корректировок 72
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 86
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 87
14 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ 88
15 ПРИЛОЖЕНИЕ 90
15.1 Копии интернет - страниц объектов-аналогов 90
15.2 Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 98
15.3 Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе 107

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение к государственному
контракту от 07.03.2023
№ 23000213

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 22

1. Объект оценки (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки): нежилое помещение 47-Н площадью 109,5 кв.м с кадастровым номером 78:06:0002205:1814, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, литера А

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

3. Цели оценки: определение рыночной величины годовой арендной платы за объект

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

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

6. Вид стоимости: рыночная

7. Предпосылки стоимости:

- предполагается заключение договора аренды в отношении объекта оценки;
- участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- предполагаемое использование объекта – в соответствии с функциональным назначением;
- характер сделки – добровольная.

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

9. Срок проведения оценки: устанавливается в соответствии с контрактом на оказание услуг по оценке от 07.03.2023 № 23000213

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

11. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: устанавливаются в процессе проведения оценки и указываются в отчете

12. Указание на форму составления отчета об оценке: печатная форма на бумажном носителе и электронная форма в формате PDF

13. Требования к отчету об оценке:

Соответствие требованиям:

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

14. Прочие условия:

- границы возможного интервала стоимости объекта оценки проводить не требуется;
- рыночную величину годовой арендной платы за объект прошу указать в том числе без учета налога на добавленную стоимость и коммунальных платежей

ЗАКАЗЧИК	ИСПОЛНИТЕЛЬ
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга Заместитель председателя Комитета	Общество с ограниченной ответственностью «Новосибирская Оценочная Компания» Генеральный директор
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат 0DB9E11A8B45DF8E948CDEAD5EAE410D Владелец **Федоров Кирилл Валентинович** Действителен с 12.04.2022 по 06.07.2023	Иванович А.О.

2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

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

2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;

8. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации Ассоциации «Свободный оценочный департамент» от 11.03.2019 г.

Ниже в таблице приведен перечень использованных стандартов и обоснование их использования для определения соответствующего вида стоимости при проведении оценки объекта оценки в рамках настоящего отчета:

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Обоснование для использования стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	Приказ Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200	Стандарт обязателен к применению

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Обоснование для использования стандарта
ФСО 7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО 7)»	Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611	Стандарт обязателен к применению

3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми предложениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении объекта оценки, являющегося предметом настоящего отчета, оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе. А также не состоит в родстве, не имеет никаких интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета, владельцами оцененной недвижимости или намеревающихся совершить с ней сделку.

4. Оплата услуг оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененной недвижимости, с притяжением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с недвижимостью.

5. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчет.

6. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности имеющихся документов, полученных от Заказчика.

7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого исходит со слов заказчика. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

8. Оценщик не производил обмер объектов оценки, полагаясь на верность исходной информации, представленной Заказчиком.

9. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как официального вызова суда.

10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

11. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, он делает ссылки на источник информации.

12. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

13. Мнение относительно стоимости, полученной на дату оценки, действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемых объектов.

14. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния тех объектов или частей объектов, которые невозможно изучить визуальным осмотром или путем анализа предоставленных Оценщику планов, спецификаций исполнения и прочей технической или финансовой документации.

15. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

4.1 Сведения о заказчике

Сведения о Заказчике	Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга, действующий от имени Санкт-Петербурга, в лице заместителя председателя Комитета Федорова К.В., действующего на основании доверенности от 29.12.2022 № 78 АВ 2962439, зарегистрированной в реестре под № 78/688-н/78-2022-10-374 ИНН 7832000076 / КПП 784201001 Юридический адрес и место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н Тел. (812) 576-75-15 Факс (812) 576-49-10

4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Фамилия имя отчество	Иванович Алексей Олегович
Контактная информация	Тел.: (383) 359–79–09, адрес электронной почты: nok-ocenka@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)	Ассоциация саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД») Место нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, тел. +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738, www.srosvod.ru Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация СРОО «СВОД» от 05.03.2019 г., дата включения в реестр 03.12.2013 г., регистрационный номер в реестре 396
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 54 АЕ000006, выдан НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» от 18.10.2013 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика №700-0002575-04704 выдан ООО Страховая Компания «Гелиос». Период действия с 03.12.2022 г. по 02.12.2023 г. Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек. Выдан 22.11.2022 г.
Квалификационный аттестат	Квалификационный аттестат Оценщика в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №026624-1 от 28.07.2021 г. Квалификационный аттестат Оценщика в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 031101-2 от 22.10.2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет

4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Новосибирская оценочная компания»
Краткое наименование	ООО «Новосибирская оценочная компания»
ИНН	3804044797
Основной государственный	ОГРН 1093804001785

регистрационный номер (ОГРН)	
Дата присвоения ОГРН	27 августа 2009 г.
Место нахождения	630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д. 79, офис 215
Телефон	Тел.: (383) 359-79-09
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис №700-0002618-04704, выдан ООО Страховая компания «Гелиос», страховая сумма: 100 000 000 рубль, дата выдачи: 10.04.2023 г., срок действия: с 29.04.2023 г. по 28.04.2024 г.

4.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик являются независимыми, это означает, что:

1. Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

2. Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

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

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

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

4.5 Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объектов оценки

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту.

Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной - соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки	1. Государственный контракт № 23000213 от 07.03.2023», заключенный между Комитетом имущественных отношений Санкт-

	Петербурга, действующий от имени Санкт-Петербурга, в лице заместителя председателя Комитета Федорова К.В., действующего на основании доверенности от 29.12.2022 № 78 АВ 2962439, зарегистрированной в реестре под № 78/688-н/78-2022-10-374 и ООО «Новосибирской оценочной компанией»; 2. Задание на оценку №22 от 26 апреля 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	Право временного владения (пользования) нежилым помещением 47-Н площадью 109,5 кв.м., этаж расположения: технический этаж 1. Кадастровый: 78:06:0002205:1814. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 47-Н
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб. 1 кв.м., руб. в месяц с НДС*	935,00
Доходный подход, руб.	Не применялся
Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м./мес.*	**935 (Девятьсот тридцать пять) руб. 00 коп. с НДС** **779 (Семьсот семьдесят девять) руб. 17 коп. без НДС**
Рыночная стоимость, руб. за объект оценки мес.*	**102 382 (Сто две тысячи триста восемьдесят два) руб. 50 коп. с НДС** **85 318 (Восемьдесят пять тысяч триста восемнадцать) руб. 75 коп. без НДС**
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	1. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в Отчете и выражающая профессиональное мнение Оценщика, не может быть использована для иных целей. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. 2. В расчетах не учитываются ограничения (обременения) на объекты оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления. 3. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологического загрязнения, ввиду отсутствия документально подтвержденного экологического загрязнения объектов оценки, в соответствии с заданием на оценку. 4. В отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость. 5. Оценка проводится для целей совершения сделок. Ни Заказчик оценки, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено соответствующим Договором и настоящим Заданием на оценку.

*-арендная плата не включает в себя расходы на эксплуатацию и коммунальные услуги, а также страховые платежи.

6 ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя следующие действия в соответствии с Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки» (ФСО III)» п. I. Основные этапы процесса оценки:

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» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179);

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

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

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

5) составление отчета об оценке объекта оценки.

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

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов 2 Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

6.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки

В соответствии с положениями п. 11 ФСО VI в настоящем разделе приводятся иные сведения, необходимые, по мнению Оценщика, для полного и достаточного представления результата оценки (однозначного понимания сущности и содержания выполненного Оценщиком исследования и итоговой величины стоимости).

1. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

2. В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

7 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-91115568 от 18.04.2023 г.;
2. Справка для расчета арендной платы от 15.04.2022 г.;
3. Уведомление №01-43-4469/23-0-1 от 02.03.2023 г.;
4. Уведомление №ИВ-130-4214 от 15.04.2022 г.;
5. Акт об осуществлении технологического присоединения №15-9844 от 27.06.2016 г.

Для проведения оценки Заказчиком были представлены правоустанавливающие и иные документы, скан-копии исследованных документов приведены в приложении к настоящему Отчету.

На основании представленных заказчиком документов и данных СМИ, Интернет-ресурсов, официальных сайтов, Оценщик провел анализ представленной информации, который показал, что используемой информации достаточно для определения рыночной стоимости права временного владения (пользования) объектом оценки.

Полный перечень использованных при проведении оценки данных приведен в соответствующих разделах настоящего Отчета.

7.2 Балансовая стоимость Объекта оценки

Сведения не предоставлены.

7.3 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Собственность - Санкт-Петербург (№ 184606.3 от 20.04.1999).

Согласно статье 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", к объектам оценки относятся:

1. отдельные материальные объекты (вещи);
2. совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
3. право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
4. права требования, обязательства (долги);
5. работы, услуги, информация;
6. иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

ФСО № 7 вносит дополнение относительно объектов недвижимости, входящих в состав Объекта оценки, в соответствии с которым для целей стандарта объектами оценки могут выступать следующие объекты недвижимости: застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Оценке подлежит рыночная стоимость права временного владения (пользования) на условиях аренды в месяц недвижимым имуществом как с учетом коммунальных платежей, так и без их учета.

Согласно ст. 606 ГК РФ «Договор аренды»: «По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

Ст. 615 ГК РФ «Пользование арендованным имуществом: арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами».

7.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Описание основных количественных и качественных характеристик здания, в котором размещаются оцениваемые помещения, составленное по документам, предоставленным Заказчиком, представлено в таблице ниже.

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики здания

Показатель	Характеристика	Источник информации
Наименование	Нежилое помещение 47-Н площадью 109,5 кв.м., этаж расположения: технический этаж 1. Кадастровый: 78:06:0002205:1814	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-91115568 от 18.04.2023 г.
Адрес объекта	Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 47-Н	
Краткое описание	Нежилое помещение	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком
Текущее использование объекта аренды	Не используется. Наиболее эффективное использование - кафе	
Год постройки здания	1987	Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-91115568 от 18.04.2023 г.; Справка для расчета арендной платы от 15.04.2022 г.; https://prawdom.ru/dom.php?hm=Morskaja%20spb_9
Год проведения реконструкции	2015	
Этаж расположения	технический этаж 1	
Площадь помещения, кв.м.	109,50	
Высота по внутреннему обмеру, м.	н/д	
Объем, куб.м.	н/д	
Процент физического износа по техническому паспорту по данным технических документов	н/д	
Наличие отдельного входа	Есть	
Фундамент	н/д	
Стены	Кирпичные	
Перегородки	н/д	
Перекрытия	н/д	
Кровля	н/д	
Полы	Бетон	
Оконные проемы	Пластиковые, деревянные	
Дверные проемы	Металл, ламинированные	
Внутренняя отделка	Покраска, обои, кафельная плитка, пластиковые панели	
Инженерное обеспечение	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	
Прочие работы	Лестницы	
Состояние здания	Удовлетворительное	Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком
Состояние отделки помещений	Требует косметического ремонта	
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют	
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд	Визуальный осмотр, Яндекс карты
Историческая и культурная значимость объекта	Не является объектом культурного наследия регионального значения	Уведомление №01-43-4469/23-0-1 от 02.03.2023 г.

Помещение
Дата обновления информации: 06.06.2022

ДЕЙСТВИЯ ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002205:1814
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 47-Н
Площадь, кв.м	109.5
Назначение	Нежилое
Этаж	технический этаж 1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	13546871.92
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2205:30:123:24

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 184606.3 от 20.04.1999

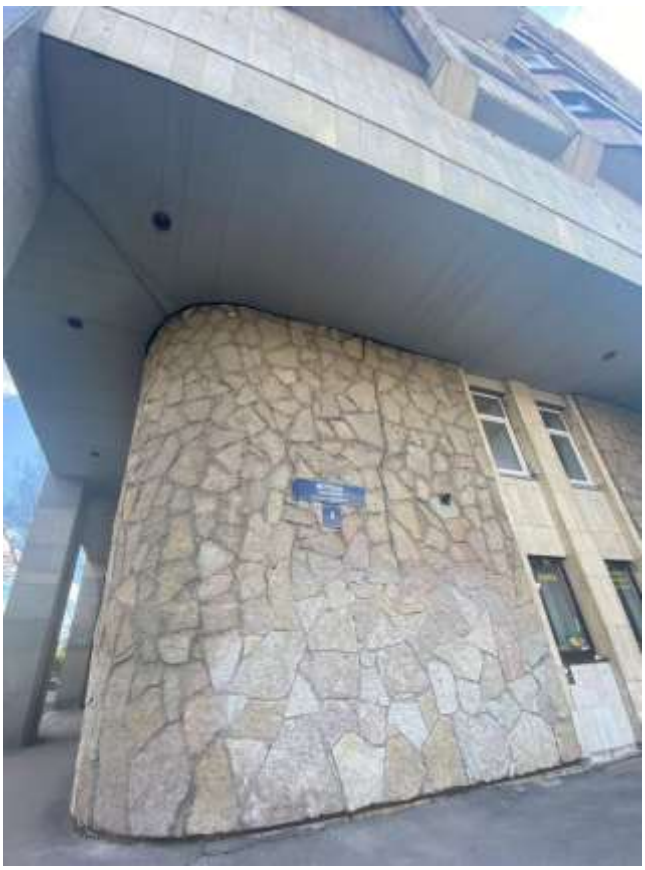
Рисунок 1. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://lk.rosreestr.ru/

7.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не выявлено.

7.6 Фотоматериалы

АРЕНДА
939-38-55
KNRU



38-55

БУМАГУ
НЕ БРОСАТЬ!
СПАСИБО!

7.7 Информация об износе и устаревании

Износ определяется как уменьшение полной стоимости нового строительства, которое может происходить в результате физического разрушения, функционального устаревания, внешнего устаревания или комбинации этих источников.

По причине, вызвавшей износ, различают:

- Физический износ
- Функциональное устаревание
- Экономическое (внешнее) устаревание

В общем случае накопленный износ определяется по формуле:

Dн=(1-(1-Dф)*(1-Dфун)*(1-Dв)), где:

$D_н$ – накопленный износ, доли ед.;

$D_ф$ – физический износ, доли ед.;

$D_{фун}$ – функциональное устаревание, доли ед.;

$D_в$ – внешнее устаревание, доли ед.

Физический износ – уменьшение стоимости имущества из-за его частичной или полной утраты качества, являющиеся результатом течения времени или прошлой эксплуатацией, и вероятная стоимость будущих издержек использования и необходимости затрат на обслуживание, в сопоставлении с современными заменяющими объектами.

Методы определения физического износа условно могут быть разделены на три группы:

- *по техническому состоянию:*

В соответствии с общепринятой методикой, износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

- *по индивидуальным срокам службы:*

В основе лежит принцип нормативных сроков службы конструктивных элементов или объекта в целом. В данном случае подразумевается нормальный износ, возникший за период эксплуатации, а также износ вследствие воздействия различных факторов при нарушении норм эксплуатации. Индивидуальные сроки службы устанавливаются, как правило, изготовителем или реже эксплуатирующей организацией. Часть объектов, например, промышленных объектов с повышенной опасностью эксплуатации, освидетельствуется Гостехнадзором РФ.

- *по нормативным срокам службы:*

Принцип нормального физического срока службы единичного объекта основных фондов с учетом климатических условий и режима сменности лежит в основе «Единых норм амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР». Данные о сроках полезного использования для различных групп основных средств приведены также в Постановлении Правительства РФ от 1 января 2002 г. № 1 «О классификации основных средств». Помимо этого, информация о сроках полезного использования, как правило, содержится в технических паспортах на изделия.

Для оценки физического износа оцениваемых объектов Оценщик использовал экспертный метод с применением шкалы физического износа строительных конструкций приведенной далее.

Таблица 3. Шкала физического износа строительных конструкций

Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 1000

Расчет физического износа приведен в таблице ниже.

Таблица 4. Расчет физического износа

№ п/п	Наименование	Год постройки	Год капитального ремонта	Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
1	Нежилое помещение 47-Н площадью 109,5 кв.м., этаж расположения: технический этаж 1. Кадастровый: 78:06:0002205:1814	1987	2015	Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	40,0%

Функциональное устаревание (обесценивание) есть потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам с точки зрения его функциональной полезности. Функциональное устаревание может проявляться в устаревшей архитектуре объекта недвижимости, в удобствах его планировки, объемах, инженерном обеспечении, в излишке производственных мощностей, конструкционной избыточности, недостатке утилитарности, избытке переменных производственных затрат и т.д. Функциональное устаревание обусловлено влиянием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства. Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым.

К устранимому функциональному износу можно отнести устройство водяных и газовых счетчиков, сантехнического оборудования, покрытия пола и пр. Критерием того, является ли износ устранимым или нет, является сравнение величины затрат на ремонт с величиной дополнительно полученной стоимости. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ устранимый. Величина устранимого износа определяется как разница между потенциальной стоимостью объекта недвижимости на момент его оценки с обновленными элементами, его же стоимостью на дату определения стоимости без обновленных элементов за минусом затрат на устройство обновленных элементов.

К неустранимому функциональному устареванию относится уменьшение стоимости, связанное с избытком или недостатком качественных характеристик объекта недвижимости. Величину данного вида износа рассчитывают, как величину потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженную на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости.

Объекты, подобные оцениваемому, востребованы рынком. Таким образом, объекты соответствует объемно-планировочным и конструктивным решениям. Повышенных затрат, связанных с эксплуатацией объекта, Оценщиком не выявлено. На основании вышеизложенного, функциональное устаревание было принято равным 0%.

Экономическое устаревание (обесценивание) есть потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, таких как общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции и сокращением предложений или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Основными факторами экономического устаревания в РФ являются общее состояние в экономике, которое в отдельных регионах усиливается местными факторами, наличие дискриминирующего законодательства для отдельных видов предпринимательской деятельности и штрафы за загрязнение окружающей среды.

Существуют следующие методы оценки экономического устаревания:

- ✓ Метод капитализации потерь в арендной плате.
- ✓ Метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов.
- ✓ Метод парных продаж.
- ✓ Метод срока жизни.

Каких-либо законодательных ограничений по владению, распоряжению и эксплуатации объектом Оценщиком не выявлено. На основании вышеизложенного, экономическое (внешнее) устаревание было принято равным 0%.

Расчет накопленного износа представлен в таблице ниже.

Таблица 5. Расчет накопленного износа

№ п/п	Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний (экономический) износ, %	Накопленный износ, %
1	Нежилое помещение 47-Н площадью 109,5 кв.м., этаж расположения: технический этаж 1. Кадастровый: 78:06:0002205:1814	40,0%	0,0%	0,0%	40,0%

7.8 Описание местоположения объекта оценки

Таблица 6. Характеристика месторасположения объекта оценки

Наименование параметра	Характеристика
Адрес расположения объекта оценки	Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 47-Н
Местоположение в микрорайоне	Василеостровский р-н
Типичное использование окружающей застройки	Жилая, административная застройка
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры, преобладающая застройка микрорайона	Плотность застройки высокая. В месте расположения преобладает смешанная застройка (административные здания, жилая застройка)
Транспортная доступность	Хорошая. Доступ на личном и общественном транспорте
Близость к остановкам общественного транспорта	Ст. м. "Приморская" (ориентировочно на расстоянии 1 500 м.) Транспортная остановка «Морская набережная д.9» (ориентировочно на расстоянии 200 м.) Ж. д. станция «Балтийский вокзал» (ориентировочно на расстоянии 5 700 м.)
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Высокая
Социальная инфраструктура	Высокоразвита
Социальная репутация	Район с устойчивым спросом на коммерческую недвижимость
Внешнее благоустройство	Территория объекта благоустроена
Экологическая обстановка	Средняя атмосферная загрязненность
Деловая активность	Высокая

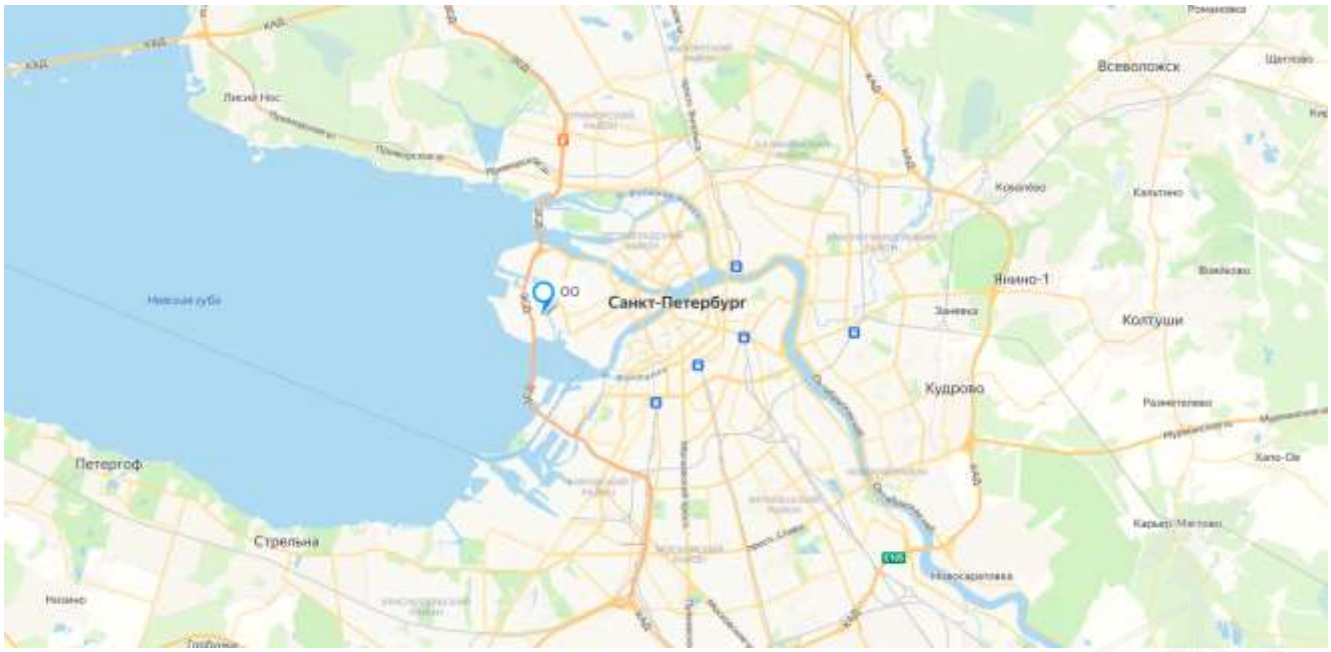


Рисунок 2. Местоположение объекта оценки https://yandex.ru/map-constructor

Рисунок 3. Местоположение объекта оценки https://yandex.ru/map-constructor

7.9 Краткая характеристика г. Санкт-Петербург

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

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

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

В Санкт-Петербурге находятся: конституционный суд РФ, геральдический совет при президенте РФ, полпредство северо-западного федерального округа, органы власти Ленинградской области, межпарламентская ассамблея СНГ. Также размещены: главное командование ВМФ РФ и штаб западного военного округа ВС РФ.

Административно-территориальное устройство

С момента своего основания Санкт-Петербург постепенно расширялся, занимая всё новые земли. В 1717 году площадь города составляла 12 км², в 1828 — 54 км²; в 1917—105 км²; в 1935—314 км²; в 1990—606 км²; на 2022 год — 1439 км². С 1718 по 1917 год территория Петербурга делилась на несколько полицейских частей. Деление города на районы возникло в 1917 году и существует в настоящее время.

Санкт-Петербург делится на 18 районов:

1. Адмиралтейский
2. Василеостровский
3. Выборгский
4. Калининский
5. Кировский
6. Колпинский
7. Красногвардейский
8. Красносельский
9. Кронштадтский
10. Курортный
11. Московский
12. Невский
13. Петроградский
14. Петродворцовый
15. Приморский
16. Пушкинский
17. Фрунзенский
18. Центральный

Население

Численность населения: 5 598 486 (2023) чел. Санкт-Петербург — второй по численности населения город России и четвёртый город Европы; а также второй в Европе (после Стамбула) по численности населения город, не являющийся столицей государства, центр Санкт-Петербургской городской агломерации. Является самым северным городом-миллионером в мире.

Экономика

Санкт-Петербург — один из важнейших экономических центров Российской Федерации. Валовой региональный продукт (ВРП) города в 2015 году по данным Росстата составил 3,024 трлн рублей (в 2013 году — 2,491 трлн руб.). Основными видами экономической деятельности являются (в скобках — доля в ВРП за 2014 год):

- оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (21,5 %);
- обрабатывающие производства (19,9 %);
- операции с недвижимым имуществом, аренды и предоставление услуг (19,3 %);
- транспорт и связь (11,8 %);
- здравоохранение и предоставление социальных услуг (6 %).

Финансовый рынок города является вторым по величине региональным финансовым рынком России. В городе действуют Санкт-Петербургская валютная биржа, товарная биржа «Санкт-Петербург», ПАО «Санкт-Петербургская биржа», Санкт-Петербургская международная товарно-сырьевая биржа. В городе зарегистрирован 31 банк (наиболее крупные: ВТБ, «Россия», «Санкт-Петербург», «Таврический», Балтинвестбанк) и представительства более 100 банков других регионов. По оценке Mercer, в 2017 году Санкт-Петербург занимает 176-е место из 231 в мировом рейтинге уровня качества жизни в городах.

В экономику Санкт-Петербурга в 2012—2017 годах было привлечено порядка 2,8 триллиона рублей. Сейчас в городе на той или иной стадии реализации находится 2,5 тысячи инвестиционных проектов.

По итогам первого полугодия 2021 года Санкт-Петербург занял 445-е место в рейтинге самых дорогих для проживания городов мира по версии консалтингового агентства Numbeo, а в 2022 году — 279-е, обогнав таким образом Москву, которая заняла 287-е место.

Промышленность

Основу промышленности составляют свыше 700 крупных и средних предприятий, также более 20 тысяч малых предприятий. В 2016 году объём отгружённой продукции промышленностью города составил 2340,5 миллиарда рублей, что на 6,9 % превысило показатели предыдущего года. В структуре отгружённой продукции 30 % приходится на транспортные средства, машины и различные виды оборудования, 15,7 % — пищевые продукты, включая напитки, и табак, 5,7 % — продукция металлургии и готовые металлические изделия.

Основа промышленности: тяжёлая индустрия. В городе работают такие судостроительные предприятия, как «Адмиралтейские верфи» (корабли для ВМФ, танкеры, подводные лодки), «Средне-Невский судостроительный завод» (катера, тральщики для ВМФ), «Балтийский завод» (суда для Морфлота, ледоколы), «Северная верфь» (суда для ВМФ и Морфлота). Действуют предприятия машиностроения: «Компрессор» (компрессорное оборудование, нефтегазовое оборудование), «Ленинградский металлический завод» (паровые, газовые и гидравлические турбины), «Электросила» (электромашины, генераторы), завод «Электропульт» (электрическая аппаратура), «Севкабель» (силовые кабели, медный прокат), «Кировский завод» (тракторы, металлопродукция, сельскохозяйственная техника), «Арсенал» (космические спутники, артиллерийские установки, компрессорные станции), «Ижорские заводы» (прокатное оборудование, специальное оборудование, атомные реакторы), «Ленинец» (оборудование для авиации и вооружения, радиоэлектронное оборудование), «Светлана» (рентгеновские трубки, радиоэлектронная аппаратура, комплектующие), ЛОМО (оптические приборы) и другие. Развито транспортное машиностроение: «Вагонмаш» (пассажирские вагоны для железных дорог и электровагоны для метрополитена), автомобильные заводы компаний Ford, Toyota, General Motors[163], Scania, Nissan, Hyundai Motor и MAN. За 9 месяцев 2016 года в городе было собрано 25 % новых автомобилей, продаваемых в России. Значительный объём промышленного производства формируется предприятиями отрасли производства вооружений. В городе развита чёрная (Ижорский трубный завод компании «Северсталь») и цветная

металлургия («Красный выборжец»), химическая («ВМП-Нева»), лёгкая, полиграфическая промышленность.

Среди крупнейших предприятий пищевой промышленности: завод пивоваренной компании «Балтика» (пиво, безалкогольные напитки, минеральные воды), пивзавод компании Heineken, Пивоваренный завод имени Степана Разина, Хлебозавод Московского района (хлебобулочные, мучнистые кондитерские изделия, принадлежит Fazer), Фабрика имени Крупской (конфеты и шоколад), мясокомбинат «Парнас-М» (колбасные изделия, мясные консервы и полуфабрикаты), «Мельница Кирова» (крупа, мука), молочный комбинат «Петмол» (принадлежит Danone), завод минеральных вод «Полюстрово», мясокомбинаты, предприятия по производству кондитерских изделий, рыбной продукции и многие другие.

Численность работников промышленных предприятий по данным оперативной статистической отчётности за 2018 год составила 346,9 тыс. человек (99,8 % к 2017 году), среднемесячная заработная плата работников в промышленности — 65,4 тыс. рублей (109,7 % к 2017 году).

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в 2016 году составил 1215,6 миллиардов рублей, что на 1,5 % меньше, чем в предыдущем году. В структуре оборота пищевые продукты (включая напитки и табачные изделия) в 2016 году составили 36 %, непродовольственные товары — 64 %. В 2016 году населению было оказано платных услуг на 417 миллиарда рублей. Потребительский рынок Санкт-Петербурга обеспечивает работой пятую часть занятого в городском хозяйстве населения и составляет пятую часть валового внутреннего регионального продукта. Он включает в себя порядка 15,9 тысяч предприятий розничной торговли (в том числе продовольственные товары повседневного спроса населению реализуют более 6,5 тысяч предприятий торговли), 6,8 тысяч — общественного питания, более 8,5 тысяч — бытового обслуживания. В городе действуют 171 комплекс мелкорозничной торговли, 22 рынка (из них 16 специализированных по реализации сельхозпродукции). В Санкт-Петербурге представлены торговые сети: международные (Ашан, К-Руока, Spar, Metro, Prisma), федеральные (О'Кей, Лента, Дикси, Магнит, а также Пятёрочка, Карусель и Перекрёсток, принадлежащие X5 Retail Group), межрегиональные (7Я семьЯ, Верный, Норма, Идея, Нетто, Азбука Вкуса, Полушка), местные (Сезон, Лайм, Лэнд, РиоМаг, Смарт, РеалЪ) и другие. Доля крупных торговых сетей в розничном товарообороте составляет 76 %.

Санкт-Петербург является одним из городов, определяющих развитие медиапространства страны, для печатного рынка Северной столицы характерны высокие количественные и качественные показатели. Здесь выпускается более 100 газет (разовый тираж около 10 миллионов экземпляров) и 150 журналов (свыше 7 миллионов экземпляров). Примерный годовой объём реализации периодической печатной продукции в городе — 185 миллионов экземпляров: 132 миллиона экземпляров реализуется в розницу и 53 миллиона — по подписке. В Санкт-Петербурге расположен головной офис федерального телевизионного «Пятого канала». Кроме того, в городе вещают региональные телеканалы «78 канал», «Санкт-Петербург»[171]. Работает также ряд региональных телестудий: Ленинградская областная телекомпания, «НТВ-Петербург», «СТС-Петербург», «ТНТ-Петербург».

Строительство и инвестиции

В 2016 году в городе было выполнено строительных работ на сумму 409,3 миллиардов рублей, введено в эксплуатацию 3116,3 тысяч м² жилья.

В 2016 году объём инвестиций в основной капитал составил 582,3 миллиарда рублей. Кредитный рейтинг Санкт-Петербурга составляет: Долгосрочный кредитный рейтинг по международной шкале в иностранной валюте Рейтинговое агентство Fitch Ratings: BBB- (стабильный) (дата последнего изменения рейтинга октябрь 2016 года), Рейтинговое агентство Moody's Investors Service: Ba1 (стабильный) (февраль 2017 года). Крупнейшими странами-инвесторами в Санкт-Петербурге в 2013 году были Германия, Казахстан, Республика Корея, Виргинские острова, Швеция, Кипр, Австрия, Нидерланды, Великобритания, Финляндия, Швейцария, Белоруссия.

В 2012 году Санкт-Петербург занял 2-е место в рейтинге качества городской среды, составленном Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова.

Туризм

Существенную роль в экономике играет туристический бизнес, связанный с приёмом гостей из России и зарубежных стран, а также связанная с этим экономическая активность в сфере обслуживания. Город обладает значительным историко-культурным наследием для формирования туристского продукта, для превращения туризма в базовую отрасль городской экономики. Санкт-Петербург по итогам 2012 года занял 10 место (в 2010 году — 7-е место) среди самых посещаемых и популярных у туристов городов Европы.

В 2018 году Санкт-Петербург посетили около 8,5 миллионов туристов (в 2017 году — 7,5 миллионов), из них российские туристы — 5,5 миллиона человек, иностранные — 4,9 миллиона человек. В 2016 году туристов было 6,9 миллиона (количество иностранных граждан, прибывших в город через пункты пропуска Северо-Западного федерального округа в 2016 году, составило 2847,2 тысяч человек, в основном туристы из Финляндии, Германии, США, Швеции и Франции). В городе работает более 260 крупных и небольших отелей на 27 тысяч номеров (в том числе гостиницы «Гранд Отель Европа», «Астория», «Коринтия Санкт-Петербург», «Прибалтийская», «Пулковская», «Санкт-Петербург», «Москва», «Россия», «Октябрьская», «Азимут Отель Санкт-Петербург» и другие), пансионов. Со введением в эксплуатацию нового морского пассажирского порта на западе Васильевского острова и отменой визового режима для краткосрочных визитов туристов, город становится одним из центров круизного туризма Европы. В 2016 году северную столицу посетили 457 тысяч круизных туристов (209 судозаходов).

В декабре 2016 года Санкт-Петербург получил престижную награду в области туриндустрии World Travel Awards в номинации World's Leading Cultural City Destination 2016, в русскоязычных источниках получившей название «Туристическая столица мира».

Коммунальное хозяйство

Предприятием, занимающимся водоснабжением и канализированием в городе, является ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Основным источником водоснабжения является река Нева. Из неё забирается более 96 % воды, которая проходит обработку на 5 наиболее крупных водопроводных станциях: Главной, Северной, Южной, Волковской водопроводных станциях, водопроводных очистных сооружениях города Колпино. 26 июня 2009 года Санкт-Петербург стал первым мегаполисом, в котором вся питьевая вода проходит обработку ультрафиолетом и который полностью отказался от использования жидкого хлора для обеззараживания воды. В городе действуют 21 канализационное очистное сооружение, крупнейшие из них: Центральная и Северная станции аэрации, а также Юго-западные очистные сооружения, работают три завода по сжиганию осадка сточных вод. Сточная вода начала очищаться с 1979 года. К концу 2008 года Петербург очищает 91,7 % сточных вод. В октябре 2013 года, со вводом в эксплуатацию Главного канализационного коллектора северной части города, очистку проходит 98,4 % сточных вод города (в 2010 году 93 %). В 2016 году среднесуточная подача питьевой воды потребителям составила 1597 тысяч м³, расходы и потери при транспортировке воды — 12 %, среднесуточный объём сточных вод, прошедших очистку на канализационных очистных сооружениях, составил 2,2 миллионов м³/сут.

В системе теплоснабжения работают 8 ТЭЦ «ТГК-1», 3 ведомственных ТЭЦ, 377 котельных «ТЭК СПб», 48 котельных «Лентеплоснаб», 140 котельных «Петербургтеплоэнерго» , 28 котельных «Петербургэнергосбыт», 179 ведомственных котельных. Протяжённость тепловых сетей составляет более 6000 км. На территории города располагаются 118 высоковольтных подстанций суммарной мощностью более 15 тысяч мегаватт. Основным видом котельно-печного топлива в городском хозяйстве является природный газ (доля которого составляет 94 %), остальное составляют мазут и уголь. Наиболее крупные тепло- и энергогенерирующие предприятия города принадлежат ТГК-1: Центральная ТЭЦ, Правобережная ТЭЦ № 5, Выборгская ТЭЦ № 17, Северная ТЭЦ № 21, Первомайская ТЭЦ № 14, Южная ТЭЦ № 22, Автовская ТЭЦ № 15.

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

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

В соответствии с ФСО №7, анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) 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;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

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

В связи с тем, что тенденции рынка аренды и купли-продажи коммерческой недвижимости напрямую зависят от экономической ситуации в стране и социально-экономической ситуации в регионе, Оценщик проанализировал социально-экономическую ситуацию и основные макроэкономические показатели экономики РФ за период, предшествующий дате оценки.

8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России

Источник: https://www.rbc.ru/economics/22/03/2023/6419b67b9a79478e0b03f226

Эксперты назвали семь трендов 2023 года в экономике России Почему они неравномерно влияют на отрасли и регионы

Агентство АКРА улучшило прогноз по спаду экономики России до 1–1,5% Макроэкономисты АКРА определили ключевые тренды в экономике России, за которыми нужно следить в 2023 году. Среди них — дефицит рабочей силы, переформатирование автомобилестроения, финансируемые государством мегапроекты

Несмотря на последовательное улучшение макроэкономических показателей России (рост инвестиций в основной капитал, низкий уровень безработицы, рост оптимизма в промышленности и т.д.), реальный ВВП за полный 2023 год все равно снизится на 1–1,5%, а процесс «структурной трансформации» будет сопряжен с растущими в реальном выражении затратами на труд и высокими бюджетными дефицитами. Об этом говорится в обновленном прогнозе рейтингового агентства АКРА за авторством аналитиков Дмитрия Куликова и Елены Анисимовой.

Ожидаемое снижение годового ВВП после спада на 2,1% в 2022 году обусловлено высокой базой по большей части «досанкционного» первого квартала 2022-го. Как объясняют авторы прогноза, уровень ВВП во втором, третьем и четвертом кварталах прошлого года был на 4–5% ниже, чем в январе—марте,

поэтому даже при возможном росте экономики во втором—четвертом кварталах 2023 года по отношению к соответствующим периодам предыдущего года этого не хватит, чтобы вывести в плюс показатель по всем кварталам 2023-го.

Куликов и Анисимова указывают, что это главное количественное изменение их ожиданий по сравнению с макропрогнозом от конца ноября: тогда они оценивали, что ВВП в 2023 году снизится на 2,8% после спада на 4% в 2022-м.

АКРА пишет, что прогнозируемое снижение ВВП в пределах 1,5% в 2023 году является результатом комбинации таких ожидаемых факторов, как:

сокращение добычи и переработки в нефтегазовом секторе (каждый процент сокращения деловой активности в секторе дает приблизительно минус 0,2 п.п. к ВВП при прочих равных);

«слабоположительный» вклад госрасходов в прирост ВВП после вклада 0,5 п.п. по 2022 году; инфраструктурные инвестиции и строительство в интересах промышленности (местный бизнес получает «защиту» от внешней конкуренции и возможность занять освободившиеся ниши, но для этого нужно вкладываться в изменение транспортной инфраструктуры и логистики);

потенциал роста потребления в результате небольшого роста реальных располагаемых доходов населения (на 1,1–1,9%).

Ключевые тренды

АКРА выделило семь трендов, которые будут обусловливать неравномерную реакцию отраслей и территорий. Во-первых, они ожидают, что физические объемы производства в нефтегазовом секторе снизятся на 3–5% по сравнению с показателем 2022 года из-за более сложных условий для экспорта, и это прежде всего затронет нефтепереработку. На этом фоне восточносибирские месторождения будут разрабатываться относительно активнее, а в Ямало-Ненецком автономном округе, где значительная доля экспорта приходилась на выведенный из строя газопровод «Северный поток», и в некоторых регионах Поволжья и Западной Сибири производство скорее сократится.

Во-вторых, изменяются логистика, география спроса на транспортные услуги и инфраструктуру, и бенефициарами этого могут стать южные приграничные регионы. Переориентация торговых потоков оказывает влияние на увеличение поставок через южные порты, подтверждал Банк России в публикации «Региональная экономика» в начале марта. В частности, грузооборот портов Азово-Черноморского бассейна в январе увеличился на 23% в годовом выражении, говорилось в обзоре. Однако пропускная способность восточных и южных транспортно-логистических коридоров недостаточна, из-за чего предприятиям трудно перенаправлять экспорт на новые рынки, замечали в ЦБ.

В периоды, когда есть турбулентность — конъюнктурная или геополитическая, как сейчас, — всегда усиливаются межрегиональные колебания, отмечает директор ИНП РАН Александр Широв. «Региональная экономическая динамика где-то на 80% зависит от того, что происходит в экономике страны в целом, и на 20% от специфики региона — структуры экономики и внутренних факторов роста», — говорит он.

Неравномерный рост зарплат

Дефицит рабочей силы — третий тренд. Как писал РБК в начале марта, он формируется прежде всего демографическими причинами (включая естественную убыль населения, релокацию высококвалифицированных специалистов за рубеж и снижение количества мигрантов). В декабре 2022 года каждое второе предприятие испытывало дефицит обычных специалистов, а треть компаний сообщали о нехватке квалифицированных работников, указывал Банк России (.pdf). Недостаток квалифицированных кадров в 2022 году стал главной проблемой крупного российского бизнеса (на это указали 53% предприятий), следует из доклада о состоянии делового климата в России, опубликованного Российским союзом промышленников и предпринимателей в марте 2023 года.

АКРА отмечает, что данный тренд «приводит к неравномерному росту заработных плат — потенциально более интенсивному в крупных городах — и усилению перетока населения из малых агломераций в более крупные». С точки зрения дефицита квалифицированной рабочей силы большее давление будут испытывать все крупные нестоличные города, а значит, дополнительные риски возникают в Новосибирской, Томской областях и других регионах, указали авторы прогноза.

«Тут важна мобильность трудовых ресурсов, которая в России была традиционно невысокой. Чтобы утолить кадровый голод, нужно будет привлекать иностранцев, а тут необходима общая макроэкономическая и политическая стабильность», — отмечает директор по инвестициям «Локо-

Инвест» Дмитрий Полевой. В свою очередь, Широв подчеркивает, что проблема России не с количеством трудовых ресурсов в целом, а с нехваткой высококвалифицированной рабочей силы.

Автомобили, ВПК и госрасходы

Среди «промышленных» трендов (четвертый и пятый) АКРА выделяет смену цепочек производства в автомобильной отрасли, в которой был зафиксирован самый драматичный спад выпуска в 2022 году (на 51%), и новый импульс для «старого» машиностроения, включая ОПК. После ухода ранее популярных в России автомобильных брендов часть предприятий анонсировали или ожидают запуска сборки иных автомобильных марок, однако даже в случае начала производства китайских аналогов быстрый выход на уровень 2021 года вряд ли возможен, констатируют эксперты АКРА. В свою очередь, регионы со значительной долей оборонной промышленности (Ростовская, Курганская, Свердловская, Брянская области), как правило, демонстрируют значительный рост совокупного индекса промышленного производства: на фоне общестранового снижения на 0,6% промышленный выпуск, например, в Ростовской области увеличился на 7,8%, в Брянской — на 17,7%, следует из данных Росстата.

Широв согласен, что в регионах с концентрацией предприятий ОПК ситуация лучше, чем в других, однако рост государственных затрат на оборону будет иметь эффект на экономику в ближайшие один-два года, а затем ситуация выровняется.

Позитивный эффект роста выпуска и доходов в регионах с высокой долей ОПК должен использоваться для трансформации их экономик, иначе после окончания спецоперации и спроса на оборонные заказы выпуск и доходы там упадут, предупреждает Полевой.

В плане капиталовложений (АКРА прогнозирует их динамику от минус 0,8% до нуля в 2023 году после роста на 4,6% в 2022-м) приоритетом становятся концентрированные инвестиции и мегапроекты (это шестой тренд). По оценке АКРА, в прошлом году доля государства в финансировании инвестиций в основной капитал выросла на 4 п.п. (3 п.п. напрямую и 1 п.п. за счет госкомпаний). «Специфика государственных инвестиций заключается в том, что они традиционно тяготеют к крупным территориально сконцентрированным проектам, которые легче планировать и контролировать. Таким образом, относительное преимущество получают регионы и отрасли, обеспечивающие подобные проекты — как правило, уже начатые», — размышляют авторы.

Наконец, финальный тренд — это ускорение «вертикализации» бюджетов, более интенсивное перераспределение бюджетных средств. В 2022 году такие регионы, как Нижегородская, Кемеровская и Московская области, Краснодарский и Хабаровский края, уже выиграли от рефинансирования коммерческого долга бюджетными кредитами или от новых инфраструктурных кредитов со стороны государства. В будущем этот процесс может позитивно повлиять на восточные и юго-восточные регионы России за счет направления государственных инвестиций на развитие инфраструктуры, считают в АКРА. Но, как указывает Широв, «российская экономика сильно нарастила расходы бюджета в 2022 году и начале 2023-го, что сокращает потенциал дальнейшего наращивания».

8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации

Социально-экономическое положение России январь-май 2023 года

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	I квартал 2023 г.	*В % к I кварталу 2022 г.*	*Справочно I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	35999,1[1)]	98,2	103,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	4635,8	100,7	113,8
Реальные располагаемые денежные доходы		100,1[2)]	99,5[3)]

1) Первая оценка.
2) Оценка.
3) Предварительные данные.

	Май 2023 г.	*В % к*		*Январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г.*	*Справочно*		
		маю 2022 г.	*апрелю 2023 г.*		*май 2022 г. в % к*		*январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.*
					маю 2021 г.	*апрелю 2022 г.*	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,7	100,8	102,1	96,3	97,9	101,2
Индекс промышленного производства		107,1	99,7	101,8	97,5	97,9	102,0
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	509,6	102,9	109,9	103,0	108,1	110,2	107,0
Ввод в действие жилых домов, млн м² общей площади жилых помещений	7,2	104,5	100,8	97,2	138,3	82,6	154,6
Грузооборот транспорта, млрд т-км	454,0	95,4	99,7	97,4	98,2	101,4	101,8
в том числе железнодорожного транспорта	225,1	99,1	101,4	101,3	99,7	101,9	102,0
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3763,9	109,3	102,0	99,3	90,3	100,7	98,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1192,3	105,2	98,9	103,5	103,6	98,1	108,5
Индекс потребительских цен		102,5	100,3	106,0	117,1	100,1	113,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		96,4	103,7	92,1	119,1	93,1	124,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,4	81,7	97,6	83,5	80,0	98,0	76,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	76,4	99,1	78,4	50,3	99,0	36,4

	Апрель 2023 г.	*В % к*		*Январь-апрель 2023 г. в % к январю-апрелю 2022 г.*	*Справочно*		
		апрелю 2022 г.	*марту 2023 г.*		*апрель 2022 г. в % к*		*январь-апрель 2022 г. в % к январю-апрелю 2021 г.*
					апрелю 2021 г.	*марту 2022 г.*	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	71204	113,0	99,5	111,4	109,4	93,1	113,6
реальная		110,4	99,1	104,2	92,8	91,7	100,4

Источник: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2023.pdf

8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербург

Итоги социально-экономического развития Санкт-Петербурга за январь-июнь 2023 года

Наименование показателя	январь-июнь 2023 года	в % к январю-июню 2022 года
Оборот организаций (в действующих ценах), млрд руб.	13 374,2	80,6 ↓
Доходы консолидированного бюджета Санкт-Петербурга, млрд руб.	544 374	86,8 ↓
Промышленность. Инвестиции		
Индекс промышленного производства, %	–	104,6 ↑
Объем отгруженной продукции обрабатывающих производств (в действующих ценах), млрд руб.	1 773,6	96,0 ↓
Объем инвестиций в основной капитал организаций (за счет всех источников финансирования), млрд руб. (январь-март 2023 года)	161,3	105,1* ↑
Потребительский рынок. Цены		
Оборот розничной торговли (в сопоставимых ценах), млрд руб.	1 067,2	100,4 ↑
Оборот общественного питания (в сопоставимых ценах), млрд руб.	94,7	111,2 ↑
Объем платных услуг населению (в сопоставимых ценах), млрд руб.	397,0	103,9 ↑
Индекс потребительских цен, % (июнь 2023 года к декабрю 2022 года)	–	102,8 ↑
Строительство. Транспорт и связь		
Объем работ по виду деятельности «Строительство» (в сопоставимых ценах), млрд руб.	244,6	110,1 ↑
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	1 776,0	88,4 ↓
Объем услуг по транспортировке и хранению (в действующих ценах), млрд руб.	765,7	120,0 ↑
Объем услуг в сфере телекоммуникаций (в действующих ценах), млрд руб.	77,0	101,7 ↑
Рынок труда		
Численность безработных по МОТ (в апреле-июне 2023 года), тыс. чел	51,3	121,3** ↑
Уровень безработицы по МОТ, в % к численности рабочей силы (в апреле-июне 2023 года)	1,6	–
Уровень жизни населения		
Номинальная начисленная заработная плата одного работника, руб. (январь-май 2023 года)	90 133	111,2*** ↑
Реальная заработная плата, % (январь-май 2023 года)	–	105,1*** ↑
Среднедушевые денежные доходы населения, руб. (январь-март 2023 года)	57 614	108,5* ↑
Реальные денежные доходы населения, % (январь-март 2023 года)	–	100,2* ↑

Источник: https://cedipt.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2023/08/14/%D0%A1%D0%9F%D0%A0%D0%90%D0%92%D0%9A%D0%90_%D0%A7%D0%9F_%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8C_2023.pdf

8.1.4 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации

Прогноз Банка России

Среднесрочный прогноз Банка России

по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 21 июля 2023 года

Банк России

Основные параметры прогноза Банка России в рамках базового сценария
(прирост в % к предыдущему году, если не указано иное)

	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года	11,9	5,0-6,5	4,0	4,0	4,0
Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году	13,8	5,1-5,7	4,5-5,4	4,0	4,0
Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых	10,6	7,9-8,3[1]	8,5-9,5	6,5-8,5	5,5-6,5
Валовой внутренний продукт	-2,1	1,5-2,5	0,5-2,5	1,0-2,0	1,5-2,5
– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года	*-2,7*	*1,0-2,0*	*0,5-2,5*	*1,0-2,0*	*1,5-2,5*
Расходы на конечное потребление	-0,3	7,0-9,0	0,0-2,0	0,5-1,5	1,5-2,5
– домашних хозяйств	*-1,4*	*6,0-8,0*	*0,0-2,0*	*0,5-1,5*	*1,5-2,5*
Валовое накопление	-4,9	3,5-6,5	(-2,5)-(+0,5)	0,0-2,0	1,0-3,0
– основного капитала	*3,3*	*2,0-5,0*	*0,0-3,0*	*0,0-2,0*	*1,0-3,0*
Экспорт	-14,2	(-7,0)-(-4,0)	0,5-3,5	1,0-3,0	1,0-3,0
Импорт	-15,0	13,5-16,5	(-3,5)-(-0,5)	(-0,5)-(+1,5)	1,0-3,0
Денежная масса в национальном определении	24,4	17-21	9-14	6-11	6-11
Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте[2]	12,0	13-17	9-14	8-13	8-13
– к организациям	*13,2*	*12-16*	*9-14*	*8-13*	*8-13*
– к населению, в том числе	*9,4*	*15-19*	*8-13*	*8-13*	*8-13*
ипотечные жилищные кредиты	*17,6*	*17-21*	*10-15*	*10-15*	*10-15*

[1] *С учетом того, что с 1 января по 23 июля 2023 года средняя ключевая ставка равна 7,5%, с 24 июля до конца 2023 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 8,5-9,3%. Дополнительная информация о формате прогноза ключевой ставки представлена в методологическом комментарии [http://cbr.ru/Content/Document/File/120322/comment_20210422.pdf].*

[2] *Под требованиями банковской системы к экономике подразумеваются все требования банковской системы к нефинансовым и финансовым организациям и населению в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах, включая предоставленные кредиты (в том числе просроченную задолженность), просроченные проценты по кредитам, вложения кредитных организаций в долговые и долевые ценные бумаги и векселя, а также прочие формы участия в капитале нефинансовых и финансовых организаций и прочую дебиторскую задолженность по расчетным операциям с нефинансовыми и финансовыми организациями и населением.*
Темпы прироста требований приведены с исключением эффекта валютной переоценки. Для исключения эффекта валютной переоценки прирост требований в иностранной валюте и драгоценных металлах пересчитывается в рубли по среднехронологическому курсу рубля к доллару США за соответствующий период. По ипотечным жилищным кредитам – без учета приобретенных банками прав требования.

Источник: Банк России.

Показатели платежного баланса России в рамках базового сценария[3]
(млрд долл. США, если не указано иное)

	2022 (факт)	2023	2024	2025	2026
Счет текущих операций	**236**	**26**	**30**	**32**	**31**
Торговый баланс	314	97	105	110	111
Экспорт	*591*	*414*	*424*	*439*	*453*
Импорт	*277*	*317*	*318*	*329*	*342*
Баланс услуг	-23	-30	-30	-30	-31
Экспорт	*49*	*45*	*47*	*48*	*50*
Импорт	*71*	*75*	*77*	*78*	*80*
Баланс первичных и вторичных доходов	-55	-42	-45	-48	-50
Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом	231	26	30	32	31
Сальдо финансового счета, исключая резервные активы	**238**	**29**	**28**	**33**	**36**
Чистое принятие обязательств	-131	9	23	20	20
Чистое приобретение финансовых активов, исключая резервные активы	106	39	51	53	56
Чистые ошибки и пропуски	-1	-2	0	0	0
Изменение резервных активов	-7	-6	2	-1	-5
Цена нефти Urals, в среднем за год, долл. США за баррель	**76**	**55**	**55**	**55**	**55**

[3] *В знаках шестого издания «Руководства по платежному балансу и международной инвестиционной позиции» (РПБ6). В финансовом счете «+» - чистое кредитование, «-» - чистое заимствование. Из-за округления итоговые значения могут отличаться от суммы соответствующих величин.*

Источник: Банк России.

Источник: Среднесрочный прогноз Банка России по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке https://cbr.ru/Collection/Collection/File/45148/forecast_230721.pdf

Прогноз Минэкономразвития России

Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2021	2022	2023	2024	2025
Цена на нефть марки «Юралс», долл. США за баррель	69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
Инвестиции в основной капитал, %	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Промышленное производство, %	6,4	-1,8	-1,3	2,2	2,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,0	-2,2	1,6	2,8	2,5
Реальная заработная плата, %	4,5	-2,0	2,6	2,9	2,8
Оборот розничной торговли, %	7,8	-6,1	2,7	3,7	3,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Импорт товаров, млрд долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

Источник: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 и на плановый период 2024 и 2025 годов, https://economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf

Прогноз Центра развития

Консенсус-прогноз на 2023-2029 гг.
(опрос 11-19 мая 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	0,3	1,4	1,4	1,5	1,7	1,6	1,7
Реальные располагаемые доходы, % прироста	1,6	1,9	1,7	1,7	2,1	1,4	1,4
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,7	3,7	3,9	3,9	3,9	3,9	3,8
Индекс потребительских цен, % прироста	5,5	4,5	4,2	4,1	3,9	3,9	4,0
Ключевая ставка Банка России, % годовых	7,35	6,56	5,87	5,48	5,40	5,36	5,36
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	78,5	82,5	83,4	86,2	87,8	87,0	89,0
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	58,9	62,6	61,6	61,0	63,5	64,9	66,0

Квартальный консенсус-прогноз на 2023-2025 гг.
(опрос 11-19 мая 2023 г.)

Показатель	23Q2	23Q3	23Q4	24Q1	24Q2	24Q3	24Q4	25Q1
Реальный ВВП (год к году),% прироста	2,3	1,5	0,5	1,5	1,4	1,5	1,5	1,9
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,5	3,5	3,6	3,6	3,6	3,5	3,6	3,6
Индекс потребительских цен (год к году), % прироста	3,4	4,9	5,5	5,4	5,3	5,0	4,5	4,3
Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец периода)	7,54	7,60	7,53	7,42	7,22	7,06	6,86	6,91
Курс доллара, руб./долл. (на конец периода)	78,3	79,0	79,2	79,1	81,8	83,1	83,6	83,1
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за период)	57,5	61,0	62,9	63,1	62,7	62,0	60,9	63,0

Источник: Консенсус-прогноз Института "Центр развития" на 2023-2029 гг., https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Исходя из конструктивных особенностей оцениваемого объекта, их текущего использования, а также характера окружающей застройки, Оценщик пришел к выводу, что объект оценки, представляющие собой недвижимое имущество, относятся к сегменту коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга.

Объект оценки - Нежилое помещение 47-Н площадью 109,5 кв.м., этаж расположения: технический этаж 1. Кадастровый: 78:06:0002205:1814, адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 47-Н.

Таблица 5. Используемая в данном издании классификация объектов офисно-торгового назначения.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		Офисная недвижимость
1	Высококлассные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококлассные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнесс-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.
2	Офисные объекты класса С и ниже	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 и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет: парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

Таблица 5. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
		Торговая недвижимость
3	Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	Здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них. *Торговый центр* - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. *В торгово – развлекательных центрах* представлен комплексный спектр услуг, а так же широкий выбор товаров. Особенности таких торговых центров выражены именно в широком ассортименте предлагаемых развлекательных услуг: бильярд, бани, сауны, бассейны, детские комнаты, кинотеатры. *По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3500 кв. м.*
4	Стрит-ритейл	Стрит-ритейл (англ. street retail) - разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70-150 м². Формат оптимально подходит для розничной торговли продовольственными и непродовольственными товарами; предприятий бьюти-сферы; финансовых и банковских организаций; бизнеса в сфере услуг; заведений общепита. Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре. Первые этажи здесь обычно заняты монобрендовыми бутиками, фешенебельными ресторанами и т.д. и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на тихих улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.

Таблица 5. Окончание.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
	Стрит-ритейл (продолжение)	Данное описание «стрит-ритейла» характерно для большинства исследуемых городов России. Однако, для таких крупных городов как Москва и Санкт-Петербург актуально понятие «торговый коридор». Под ним следует понимать улицы с наиболее активным пешеходным трафиком в связи с чем на них резко увеличивается количество объектов торговой недвижимости в формате стрит-ритейла. Среди «торговых коридоров» Москвы следует выделить следующие улицы: Кутузовский проспект, Третьяковский проезд, Старый Арбат, Новый Арбат, Столешников переулок, Петровка, Кузнецкий Мост, Никольская улица, Тверская улица на отрезке от Охотного Ряда до Пушкинской площади, Маросейка . В Санкт-Петербурге наиболее активными улицами с большим количеством объектов торговли считаются: Средний проспект Васильевского острова (далее «ВО»), 6 и 7 линии ВО, Большой проспект Петроградской стороны, Каменноостровский проспект, Б.Конюшенная ул., основная часть Невского проспекта, Старо-Невский проспект, Владимирский проспект, ул.Рубинштейна, ул. Садовая, Московский проспект
	Объекты свободного назначения	
5	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера: под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
6	***Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса***	
6.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д
6.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.д
6.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д
6.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
6.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2021. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л. А.

Исходя из объемно-планировочных и конструктивных решений помещений, а также их текущего использования, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект:

Нежилое помещение 47-Н площадью 109,5 кв.м., этаж расположения: технический этаж 1. Кадастровый: 78:06:0002205:1814, адрес (местонахождение) объекта: Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 47-Н

относится к сегменту офисно-торговой недвижимости – **объекты свободного назначения (кафе).**

Анализ рынков данного сегмента приведен в разделе ниже.

8.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Оценщик провел анализ рынка предложений к аренде объектов коммерческого назначения (помещения свободного назначения) по состоянию на дату оценки по данным публичных источников информации. Рынок коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга высоко развит.

По данным проведенного анализа рынка была подготовлена выборка предложений к аренде объектов, которая представлена в таблице ниже.

Таблица 7. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
1	Санкт-Петербург, Морская наб., 9	440,0	1	Не включены	Помещение расположено в развитом, густонаселенном спальном районе Санкт-Петербурга, в шаговой доступности от ст. метро «Приморская» аренда, 1-й этаж, 440м2, состояние: евростандарт все городские коммуникации, электроснабжение: 60кВт (возможно увеличение), есть свечка-вытяжка! витринные окна назначение: любое коммерческое использование примечание: окружающая территория плотно застроена многоэтажными жилыми домами, активный пешеходный и автомобильный трафик, высокая покупательская способность. В шаге от помещения расположен отель Park Inn by Radisson Pribaltiyskaya hotel &Congress Center 4*. Есть возможность установки летней террасы! действующий арендатор: кафе «Винегрет» Арендатору предоставляются арендные каникулы, заключается долгосрочный договор аренды. Аренда: 440м2 * 1 500 руб./м2 = 660т.р. в мес. на KNRU есть еще очень много других интересных вариантов - звоните/пишите!KNRU отвечает на сообщения максимально быстро!	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/440m_prohodnoe_v_gustonaselennom_rayone_2690407109	с НДС	660 000	1 500
2	Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, 34	123,0	1	Не включены	Торговое помещение на Васильевском острове! Расположено в 15 минутах пешком от метро Приморская. Соседи: КиБ, Винлаб, Калейдоскоп напитков мира, Верный, ВкусВилл, Столички, Пилки, Улыбка радуги и т.д. Хорошая проходимость, крупная жилая застройка, место для рекламы, два	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovlya_kafe_pekarnya_salon_krasoty_123_m_3103460534	с НДС	200 000	1 626

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					входа. Площадь 123 кв.м. - 200000 р./ месяц. Мощность - 30 квт. Потолки - 3,45 м. Есть вытяжка. Рассматриваются все виды деятельности!				
3	Санкт-Петербург, Большой пр-т Васильевского острова, 82А	130,7	цоколь	Не включены	id 1133577. Помещение свободного назначения 130,7 кв.м. Неглубокий цоколь -15 см. Два входа, один с Большого проспекта, второй со двора. Окна на проспект. Высота потолка 3,1 м. Большой зал, минимум капитальных стен. 30 кВт электроэнергии, оборудованная кухня. Есть "свеча". К дому подведен газ. Идеально под общепит. БЕЗ КОМИССИИ.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_130.7_m_2559855994	с НДС	170 000	1 301
4	Санкт-Петербург, Средний пр-т Васильевского острова, 88	105,0	цоколь	Не включены	Благоустроенное помещение на первой линии с двумя отдельными входами с улицы. Высота потолка - 2,8 м. Все коммуникации - водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электрообеспечение (30 кВт)- по прямым договорам с поставщиками. Индивидуальная вентиляция с тремя выходами на конек крыши. Круглосуточный доступ. Удобная транспортная доступность. Ставка аренды сохраняется до момента открытия станции метро Горный Институт.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/bez_komis._obschpit._torg._105kv_30kvt_2172769405	с НДС	80 000	762
5	Санкт-Петербург, б-р Головнина	60,0	1	Не включены	Сдаётся коммерческое помещение на длительный срок	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_60_m_3220594299	с НДС	70 000	1 167

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
6	Санкт-Петербург, Среднегаванский пр-т, 13	153,0	1	Не включены	Предлагается в аренду универсальное помещение под магазин (не продукты), офис, салон, услуги в густонаселенном районе Васильевского острова в непосредственной близости от Ленэкспо и в шаговой доступности от будущей станции метро Горный институт, открытие которой планируется в ближайшие годы. Помещение расположено на углу улиц Среднегаванской и Карташихина, общая площадь 153 кв.м, вход со Среднегаванского пр. и двора. Первый этаж, помещение оборудованы роллетами и раздвижными решетками, по фасаду здания расположены окна-витрины. В помещении сделан универсальный ремонт, все коммуникации, 10 кВт, установлены кондиционеры. Возможна перепланировка или деление на два помещения. Двор просторный зеленый, возможна автостоянка.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_153_m_2530799683	с НДС	130 000	850
7	Санкт-Петербург, Гаванская ул., 20	112,0	1	Не включены	Арт. 44569497 Предлагаем в аренду помещение свободного назначения с отдельным входом с фасада, на Гаванской улице. Помещение общей площадью 112 м.кв., два торговых зала 59м.кв. + 15.3 м.кв. соединенны общим тамбуром, возможно объединение (76.3 м.кв.) Пол и потолок - бетонная стяжка, ровные стены, стекло пакеты, требуется косметический ремонт - арендные каникулы предоставляем! Установлено кондиционирование, 9 квт. мощности (возможно увеличение), с/у. Есть отдельный выход во двор, можно разгружаться. Средний проспект В.О. - 200 метров, перед помещением остановка общественного транспорта. Возможны долгосрочный договор, предоставление юридического адреса,	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_112_m_2968990175	с НДС	145 000	1 295

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					рекламная вывеска на фасаде. Рассмотрим любые варианты аренды. +комиссионные агентству 50%				
8	Санкт-Петербург, Наличная ул., 11	38,0	1	Не включены	Сдаётся БЕЗ КОМИССИИ!!! Прямая аренда. Торговое помещение,расположенное по адресу: Наличная ул. д.11, общей площадью 38 кв.м. свободного назначения, 70 000 рублей в месяц. Помещение на первом этаже жилого дома. Евростандарт, свежий ремонт, имеются все городские коммуникации.Отдельный санузел. Пеший и авто трафик. Возможность заключения договора на 11 месяцев и на долгий срок. Предоставляются арендные каникулы	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_38_m_3225778679	с НДС	70 000	1 842
9	Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, 30	200,0	цоколь	Не включены	ЖК "Морской каскад" 2 входа с Морской набережной. Качественный ремонт. Все коммуникации (электрика,сантехника, ,видеонаблюдение,сигнализация, вентиляция и т.д.) Парковка для легковых и грузовых автомобилей. Очень перспективное место. Отличная локация. До ЗСД 2 мин. Подходит под любые виды деятельности. Можно разделить 2 отдельных помещения (2 кадастра ~100м..кв+100 м.кв.) Общая площадь - 214 кв.м. Возможна продажа. 170 000 руб. /м.кв.	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_200_m_2822436455	с НДС	190 000	950
10	Санкт-Петербург, Малый пр-т Васильевского острова, 88к2	40,0	3	Не включены	Аренда секции на фудкорте от собственника без комиссий. Для новых арендаторов предоставляются индивидуальные условия и льготы на время раскрутки фудкорта Звоните, все условия обсуждаемы)) Рядом находится институт, много	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_40_m2_pod_obschepit_na_fudkorte._torg_2689062224	с НДС	40 000	1 000

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					голодных студентов ждут хорошего арендатора. Инфраструктура ТЦ: • режим работы - 10:00-22:00; • наличие отдельной парковки; • якорные арендаторы - вкусно и точка, перекрёсток, спортмастер, o'stin, детский мир, копиканц, счастливый взгляд, буквоед, синема 5, colizeum, м.видео, л'этуаль, baggins coffee; • есть пассажирский лифт; • охрана - круглосуточная; Стоимость аренды за метр квадратный - 2 199 рублей.				
11	Санкт-Петербург, ул. Нахимова, 9	570,4	1	Не включены	Реализация помещения в аренду, расположенного по адресу: улица Нахимова, д. 9. Активное проходное и проездное месторасположение в 15 минутах от станции м. “Приморская”, выезд на ЗСД в 5-ти минутах на машине. Развитая инфраструктура: рядом находится ТРЦ "Шкиперский молл", Горный университет, гостиница “Прибалтийская”, гимназия, множество детских садов, МФЦ, фитнес-клубы. Параметры: 1 этаж, витринные окна Sобъекта – 570,4 м2 (есть возможность увеличить до 625,8 м2) Максимально полезная торговая площадь Высота потолков – 3,81 – 5,1 м Эл. мощность – 55 кВт (возможно увеличение) Два отдельных входа Зона разгрузки Возможность парковки автомобилей Условия реализации: Договор прямой аренды от собственника Арендная плата: 570 400 рублей в месяц (+ ком. услуги)	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_v_rayone_m._primorskaya_570.4_m_2724415932	УСН	570 400	1 000

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					Возможное назначение: Кафе\ресторан Пекарня Аптека Парикмахерская Сфера услуг Сетевой ритейл Клиентский офис				
12	Санкт-Петербург, Морская наб., 15Б	153,0	1	Не включены	редлагается в аренду помещение в Василеостровская районе МОРСКАЯ НАБЕРЕЖНАЯ Д15. 10 мин. Транспортом от м Приморская. Требуется ремонт. Арендные каникулы 2 месяца. Назначение: нежилое Этаж:1-й Вход: представительский вход с улицы. Площадь: 153 кв. м. Коммуникации: отопление, горячая и холодная вода, электроснабжение. Дополнительно: -6 окон (4 окна на улицу, 2 во двор) -сейчас планировка свободная, разделена на 2 зала, можно сделать общее пространство под ваш проект. -широкий двор с парковкой -Потолки от 4 м - Мокрые точки (есть возможность провести) - техническое подполье позволяет сделать разводку мокрых точек в любой конец помешения Возможное назначение: 1. Офис компании или пункт выдачи с презентабельным входом. 2. Магазин (продуктовый, хозяйственный, алкогольных напитков. 3. Общепит. 4. Мед.центр 5. Сфера услуг (детский центр, салон красоты и пр) Арендная плата первые 10 месяцев 150000, далее 200000р + ку	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_153_m_3126989901	с НДС	200 000	1 307

№ п\п	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Этаж	Коммунальные платежи	Описание	Источник	Наличие НДС	Арендная плата, руб. в мес.	Арендная ставка, руб./кв.м.
					-Оплата аренды за 1 и последний месяц. Договор длительный.				
Среднее значение									1 217
Минимальное значение									762
Максимальное значение									1 842
Коэффициент вариации									27%
Медиана									1 231

8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, для упрощения процедур анализа ценообразующие факторы группируются в основные и базовые элементы сравнения.

Базовые элементы сравнения разбивают на подклассы, которые уточняют анализируемый элемент сравнения. Диапазон влияния фактора на стоимость объекта представлены обобщенно, на основе мониторинга рынка коммерческой недвижимости.

Таблица 8. Элементы сравнения

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
Качество передаваемых прав	Передаваемое право на улучшения	В случае передачи не права собственности, а прав требования, корректировка составляет от 0% до -40% в зависимости от этапа строительства
	Наличие обременений	В случае наличия обременений стоимость объекта может изменяться до -100%
Условия финансирования	Наличие нетипичных условий финансирования (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий финансирования. Диапазон зависимости до 50%
Условия продажи	Особые условия продажи (Наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие и т.п.)	Степень влияния зависит от конкретных условий продажи. Диапазон зависимости до 50%
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Степень влияния зависит от вида расходов и обуславливается затратами, которые необходимо внести
Поправка на условия рынка	Время продажи	В зависимости от даты продажи стоимость объекта недвижимости варьируется в пределах 10%, однако. При существенных изменениях в макроэкономической ситуации данный диапазон может быть расширен до 40%
	Наличие торга и его размер	Размер торга варьируется на стабильных рынках от 0% до 15%. Во время кризисных явлений в экономике может достигать 40%.
Месторасположение	Адрес расположения	В рамках одного района местоположения стоимость объектов варьируется в пределах +-20% в зависимости от конкретных факторов местоположения
	Расположение относительно трассы	На стоимость коммерческой недвижимости оказывает значительное влияние расположение вблизи транспортных магистралей, разница в стоимости может составлять 10-30%.
Физические характеристики	Площадь объекта	Влияние фактора значительно и может достигать в отдельных случаях 50%. В случае нахождения объектов в том же сегменте рынка, что и объект оценки, корректировка на площадь объекта колеблется в пределах 15%
	Вид и состояние отделки	Корректировка на состояние отделки может составлять в зависимости от качества и вида отделки от 5 до 30%

Группы элементов сравнения	Подклассы в рамках элемента сравнения	Диапазон влияния фактора на стоимость объекта
	Выход на красную линию	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
	Отдельный вход	Данный фактор является важным, прежде всего, для торговых объектов, его влияние оценивается в размере от 5 до 25%
	Интернет, телефония, парковка	Инфраструктурные факторы влияют в пределах 20%
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	В зависимости от арендной ставки по договору влияние может быть, как положительным (ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (ставка ниже среднерыночных данных). Влияние на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.
	Размер операционных расходов	Размер операционных расходов отличается в объектах разного класса и площади. Различие может достигать 50% от размера операционных расходов
Использование	Наиболее эффективное использование	Корректировка на наиболее эффективное использование может быть значительной. В виду данного факта обычно для расчета используются объекты с аналогичным наиболее эффективным использованием

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

По данным выборки оценщика, был выявлен диапазон сложившихся арендных ставок объектов, сопоставимых с объектом оценки, в г. Санкт-Петербург.

Таблица 9. Диапазон ставок аренды

Минимальное значение ставок аренды, 1 кв.м., руб.	Максимальное значение ставок аренды 1 кв.м., руб.	Среднее значение ставок аренды 1 кв.м., руб.	Медианное значение ставок аренды 1 кв.м., руб.
762	1 842	1 217	1 231

9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимости, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного наиболее эффективного использования (НЭИ).

В соответствии с ФСО-7 «Оценка недвижимости» (Раздел VI, п. 13) «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства (ФСО-7, раздел VI, п. 14).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (ФСО-7, раздел VI, п. 16).

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;
- экономическая приемлемость – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная эффективность – рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При наличии проектной документации по объекту оценки, не противоречащей выявленным градостроительным ограничениям и сложившейся рыночной практике целесообразно использовать в дальнейшем анализе указанный в данной документации вариант развития объекта как основной.

Все дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объектов оценки выполняются для варианта наиболее эффективного использования. Если наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего объекта и строительство нового, дальнейшая методология расчета должна соответствовать оценке земельного участка с излишними улучшениями, то есть элементами, сокращающими стоимость земельного участка на величину затрат на очистку земельного участка от данных элементов.

Учитывая капитальный характер существующих улучшений, был сформирован вывод о том, что стоимость свободного земельного участка будет меньше стоимости земли с улучшениями.

Варианты использования собственности в отличие от существующего предполагают расходы на реконструкцию или модернизацию и перепланировку объектов недвижимости.

При этом, с учетом цели проведения оценки, оценка объектов производится исходя из характера их текущего использования и физического состояния (фактическое использование и состояние имущества на дату оценки).

Принимая во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование,
- перспективы развития района, в котором расположен объект оценки,
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости,

можно сделать вывод, что наиболее эффективное использование оцениваемого имущества – **в качестве кафе.**

Количественный анализ наиболее эффективного использования не проводится, так как качественный анализ показал, что из существующих способов использования возможный только существующий.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке коммерческой недвижимости г. Санкт-Петербурга, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта недвижимости, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом будет использование в качестве помещения для организации общепита.

10 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ

10.1 Определение вида оцениваемой стоимости

В настоящем Отчете оценке подлежит **рыночная** стоимость объекта оценки.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки (ФСО).

Определение рыночной стоимости дается в Федеральном Законе №135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

«Для целей настоящего Федерального закона под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

10.2 Терминология

В соответствии с 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «Статья 5. Объекты оценки»:

К **объектам оценки** относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);

- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);

- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;

- права требования, обязательства (долги);

- работы, услуги, информация;

- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В соответствии с 135-ФЗ 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - «Статья 10. Обязательные требования к договору на проведение оценки»:

Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО №I)»:

В соответствии с «Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)»:

Для целей оценки **дата оценки** рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

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

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

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.

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.

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.

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.

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.

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

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.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Аренда - гражданско-правовой договор, в силу которого арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) определенное имущество во временное владение и пользование, а арендатор уплачивает за это арендную плату *(ст.606 ГК РФ)*

Рыночная арендная плата - расчетная денежная сумма, за которую объект недвижимости может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях *(п.9 ФСО №7)*

Арендная ставка – это сумма, которую арендатор должен заплатить на пользование 1 кв. метром арендуемой площади в течение месяца. *(https://redrenta.ru/information/arendnaja-stavka)*

Арендная плата - плата за пользование имуществом, порядок, условия и сроки внесения которой определяются договором аренды *(ст. 614 ГК РФ)*

Договор аренды - По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью *(ст. 606 ГК РФ).*

10.3 Подходы к оценке

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может

применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки (ФСО №V, п.1).

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 (ФСО №V, п.2).

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки (ФСО №V, п.3).

10.4 Сравнительный подход

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 (ФСО №V, п.4).

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) (ФСО №V, п. 5).

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 (ФСО №V, п. 7).

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

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

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

3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования (ФСО №V, п. 8).

Основные этапы сравнительного подхода:

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

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

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

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

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

В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;

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

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

4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;

5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости (ФСО №V, п. 10).

10.5 Доходный подход

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 (ФСО №V, п. 11).

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) (ФСО №V, п. 12).

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

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

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

Основные этапы доходного подхода:

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

2) определение денежного потока. В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период. В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется: определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода); прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования; определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;

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

4) приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации (ФСО №V, п. 16).

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

При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

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

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно (ФСО №V, п. 18).

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

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

2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка; 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода. При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

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

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

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

4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки (ФСО №V, п. 20).

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

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

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

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

4) метод расчета стоимости при ликвидации.

В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования (ФСО №V, п. 21).

Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки. При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;

2) допущения оценки;

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

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

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

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно (ФСО №V, п. 23).

10.6 Затратный подход

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

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

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

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан (ФСО №V, п. 25).

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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

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

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

2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта (ФСО №V, п. 28).

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

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

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

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки (ФСО №V, п. 28).

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

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

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

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

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

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным (ФСО №V, п. 32).

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

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

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

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными

факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным (ФСО №V, п. 33).

10.7 Обоснование использования подходов к оценке

Три подхода к оценке недвижимости раскрывают различные аспекты ее полезности.

С точки зрения затратного подхода за продаваемый объект недвижимости нецелесообразно платить больше, чем будет стоить строительство нового объекта аналогичной полезности в приемлемые сроки.

С позиций доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется возможностями инвестирования в другие объекты аналогичной полезности, т.е. в объекты, приносящие примерно одинаковый поток доходов.

С точки зрения сравнительного подхода рациональный покупатель не заплатит за объект недвижимости выше цены сопоставимого объекта, обладающего той же полезностью.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости позиции каждого из подходов к оценке должны оказывать постоянное, устойчивое и значительное влияние на мотивацию потенциального покупателя объекта недвижимости, т.е. на величину стоимости объекта. Данная мотивация должна быть типичной для потенциального покупателя.

Затратный подход. Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания.

Поскольку, в соответствии с ФСО №7 п. 24 (а), затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений, в настоящем Отчете Оценщик не применял затратный подход для оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход. Для применения сравнительного подхода были проанализированы открытые для публичного доступа источники информации. На вторичном рынке представлено достаточное количество аналогов для оцениваемого объекта, сопоставимых по основным характеристикам с объектом оценки, в связи с этим:

Оценщик посчитал возможным использовать метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода для определения величины арендной платы за объект оценки.

Доходный подход. Для применения доходного подхода были проанализированы открытые для публичного доступа источники информации. На вторичном рынке представлено достаточное количество аналогов для оцениваемых объектов, сопоставимых по основным характеристикам с объектом оценки, но *поскольку на рынке объекта оценки имеется достаточное количество объектов-аналогов для расчета рыночной арендной платы в рамках сравнительного подхода, Оценщик решил отказаться от применения доходного подхода, поскольку определение рыночной арендной платы доходным подходом не обладает достаточной степенью достоверности и не отражает в достаточной степени рыночных тенденций.*

11 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход – это рыночный подход, в основе которого лежат три принципа: спроса и предложения, замещения, взноса.

Принцип спроса и предложения. Спрос на объекты имущества – это реальная потребность на них. Предложение – это количество объектов, которое имеется на рынке и предлагается за определенными ценами. Чем ниже спрос и выше предложение, тем ниже стоимость объекта, и наоборот, если спрос и предложения уравновешены, то рыночная стоимость объекта стабилизируется.

Принцип замещения. Принцип замещения свидетельствует, что рациональный покупатель не заплатит за объект оценки больше стоимости аналогичного объекта, который имеет такую же

полезность, как и данный объект. Максимальная стоимость объекта оценки определяется наименьшей стоимостью, за которую может быть приобретенный другой аналогичный объект с такой же полезностью. Принцип замещения является основным при использовании рыночного подхода.

Принцип взноса. Взнос – это сумма, на которую увеличивается или уменьшается стоимость объекта или чистый доход от него в результате наличия или отсутствия какого-нибудь дополнительного фактора производства. Увеличение капиталовложений в основные части производства предполагают увеличение дохода до определенной границы, после которой прирост дохода становится меньше, чем прирост капиталовложений.

В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым эти объекты отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Сравнительный подход к оценке стоимости недвижимости включает следующие этапы:

– Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам.

– Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов на продажу, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).

– Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом недвижимости по ценообразующим параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).

– Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.

– Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта. Подбор объектов, сопоставимых по характеристикам.

11.1 Подбор объектов-аналогов

Оценщиками были проанализированы факты предложений к аренде объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Принцип сопоставимости основан на установлении сходства показателей по трем уровням: функциональное сходство, конструктивное сходство и параметрическое сходство.

Кроме того, Оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных оферт) объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектами оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, "сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение".

Информация о сделках купли-продажи и фактах предложений аналогов является достаточной и достоверной. Выбранные объекты-аналоги сопоставимы с оцениваемым объектом по основным ценообразующим параметрам:

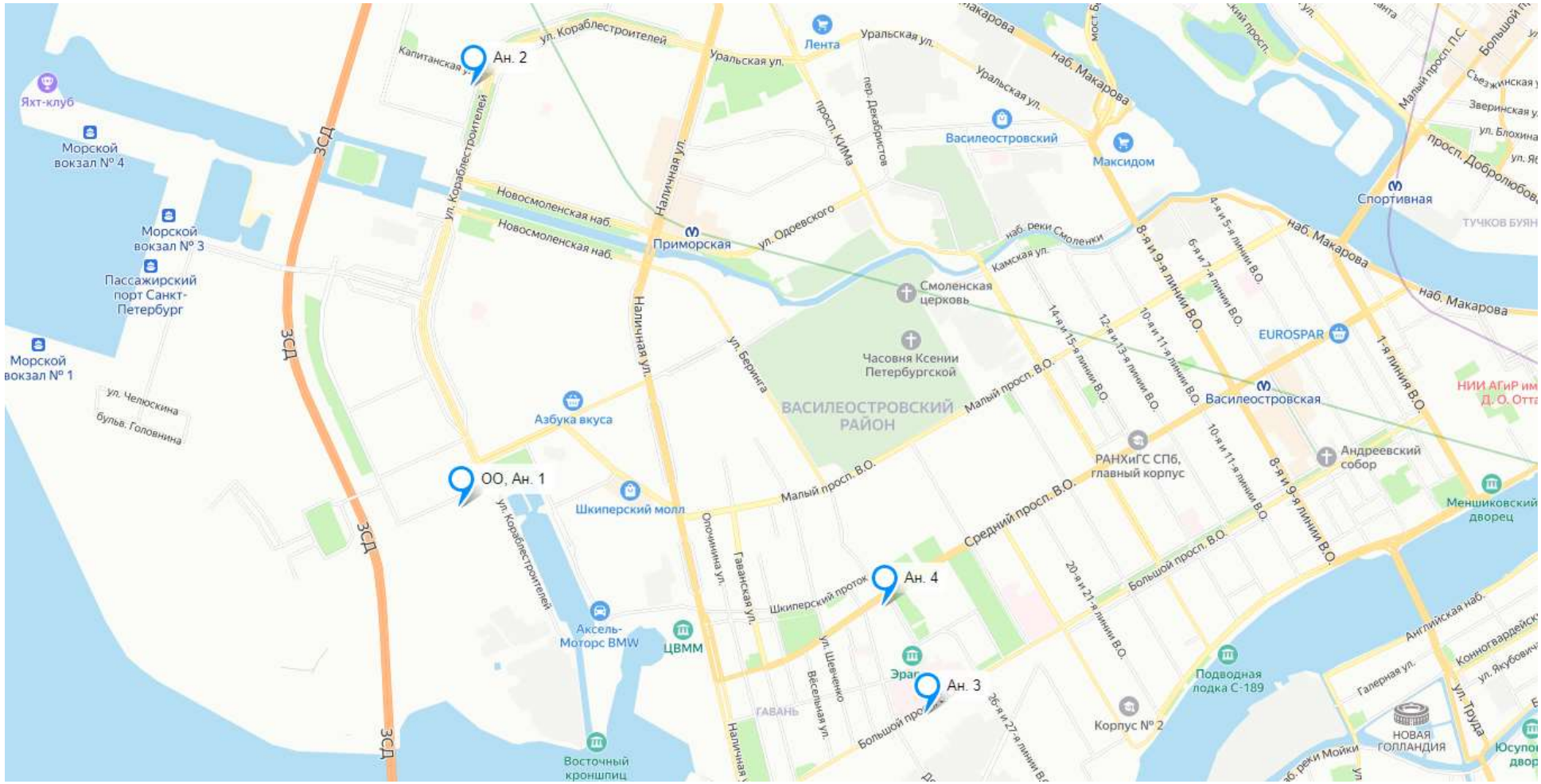
- Назначение.
- Местоположение.
- Передаваемые права.

В приложениях к настоящему Отчету приведены копии материалов, опубликованных на сайте в сети Интернет, содержащие сведения об объектах-аналогах. Обоснование отбора объектов-аналогов и их краткая характеристика представлены в таблицах ниже.

Таблица 10. Описание объектов-аналогов

Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение	Свободного назначения (возможна организация общепита)	Свободного назначения (возможна организация общепита)	Свободного назначения (возможна организация общепита)	Свободного назначения (возможна организация общепита)
Описание	Помещение расположено в развитом, густонаселенном спальном районе Санкт-Петербурга, в шаговой доступности от ст. метро «Приморская» аренда, 1-й этаж, 440м2, состояние: евростандарт все городские коммуникации, электроснабжение: 60кВт (возможно увеличение), есть свечка-вытяжка! витринные окна назначение: любое коммерческое использование примечание: окружающая территория плотно застроена многоэтажными жилыми домами, активный пешеходный и автомобильный трафик, высокая покупательская способность. В шаге от помещения расположен отель Park Inn by Radisson Pribaltiyskaya hotel &Congress Center 4*. Есть возможность установки летней террасы! действующий арендатор: кафе «Винегрет» Арендатору предоставляются арендные каникулы, заключается долгосрочный договор аренды. Аренда: 440м2 * 1 500 руб./м2 = 660т.р. в мес. на KNRU есть еще очень много других интересных вариантов - звоните/пишите!KNRU отвечает	Торговое помещение на Васильевском острове! Расположено в 15 минутах пешком от метро Приморская. Соседи: КиБ, Винлаб, Калейдоскоп напитков мира, Верный, ВкусВилл, Столички, Пилки, Улыбка радуги и т.д. Хорошая проходимость, крупная жилая застройка, место для рекламы, два входа. Площадь 123 кв.м. - 200000 р./ месяц. Мощность - 30 квт. Потолки - 3,45 м. Есть вытяжка. Рассматриваются все виды деятельности!	id 1133577. Помещение свободного назначения 130,7 кв.м. Неглубокий цоколь -15 см. Два входа, один с Большого проспекта, второй со двора. Окна на проспект. Высота потолка 3,1 м. Большой зал, минимум капитальных стен. 30 кВт электроэнергии, оборудованная кухня. Есть "свеча". К дому подведен газ. Идеально под общепит. БЕЗ КОМИССИИ.	Благоустроенное помещение на первой линии с двумя отдельными входами с улицы. Высота потолка - 2,8 м. Все коммуникации - водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электрообеспечение (30 кВт)- по прямым договорам с поставщиками. Индивидуальная вентиляция с тремя выходами на конек крыши. Круглосуточный доступ. Удобная транспортная доступность. Ставка аренды сохраняется до момента открытия станции метро Горный Институт.

Наименование	Аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
	на сообщения максимально быстро!			
Передаваемые права	Право временного владения (пользования)	Право временного владения (пользования)	Право временного владения (пользования)	Право временного владения (пользования)
Условия финансирования сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата сделки/предложения	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Характер цены	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Санкт-Петербург, Морская наб., 9	Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, 34	Санкт-Петербург, Большой пр-т Васильевского острова, 82А	Санкт-Петербург, Средний пр-т Васильевского острова, 88
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Этаж расположения	1	1	цокольный	цокольный
Отдельный вход с улицы	есть	есть	есть	есть
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки объекта оценки	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Требует косметического ремонта
Общая площадь, кв. м	440,0	123,0	130,7	105,0
Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м.	1 500	1 626	1 301	762
Наличие НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м. с учетом НДС	1 500	1 626	1 301	762
Тип объекта	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Источник информации	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/440m_prohodnoe_v_gustonaselennom_rayone_2690407109	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovlya_kafe_pekarnya_salon_krasoty_123_m_3103460534	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_130.7_m_2559855994	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/bez_komis._obschpit._torg._105kv_30kvt_2172769405



Источник: Яндекс карты

11.2 Выбор единицы сравнения

После анализа рыночной ситуации относительно сделок купли-продажи объектов недвижимости рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения

В качестве единиц сравнения можно выделить цены за:

– 1 м^2 общей или полезной площади жилого, офисного, торгового или гостиничного здания, коттеджа, дачи, квартиры и т.д.;

– Комнату, квартиру или объект недвижимости.

Наиболее распространенной единицей сравнения для российских условий в настоящее время является цена за 1 квадратный метр общей или полезной площади.

В настоящем Отчете объектами оценки являются *помещение коммерческого назначения,* в качестве единицы сравнения принят показатель – *квадратный метр*, что обусловлено следующим:

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

– Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

– Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

11.3 Техника корректировок

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр, кубический 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:

- 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;

- 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;

- 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 земельного участка;

- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;

- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

11.4 Определение элементов сравнения

В соответствии с ФСО №7 (Раздел VII. «Подходы к оценке» п. 22г): «При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта».

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

– передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

– условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

– условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

– условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

– вид использования и (или) зонирование;

– местоположение объекта;

– физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

– экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

– наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

– другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость».

11.5 Описание и расчет корректировок

Объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы по объему передаваемых имущественных прав, условиям финансирования, условиям продажи, соответственно, корректировки по данным элементам сравнения не применялись.

Корректировка на коммунальные платежи

Таблица 6. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов офисной недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,7%	5,0%	6,4%
Водоснабжение и канализация	2,9%	2,3%	3,4%
Отопление	5,3%	4,6%	6,1%
Итого коммунальные платежи	**13,9%**	**11,9%**	**15,9%**
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	3,2%	2,7%	3,6%
Интернет и средства связи	2,6%	2,2%	3,0%
Охрана и обеспечение безопасности	2,9%	2,7%	3,2%
Текущий (мелкий) ремонт	3,3%	2,7%	4,0%
Итого эксплуатационные платежи	**12,0%**	**10,3%**	**13,8%**
Итого типовые расходы арендатора	**25,9%**	**22,2%**	**29,7%**

Источник: Справочник оценщика недвижимости - 2022. «Операционные расходы при эксплуатации коммерческой недвижимости. Состав арендной ставки. Типовые расходы собственника и арендатора». Нижний Новгород 2022 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л. А.

Таблица 11. Расчет корректировки на коммунальные платежи

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Арендная ставка	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Арендная плата, руб./кв.м./мес.	**1 500**	**1 626**	**1 301**	**762**
% арендной ставки объекта-аналога от валовой арендной ставки	74,1	74,1	74,1	74,1
% арендной ставки объекта оценки от валовой арендной ставки	74,1	74,1	74,1	74,1
Корректировка на состав арендной ставки	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная плата после корректировки, руб./кв.м./мес.	**1 500**	**1 626**	**1 301**	**762**

Корректировка на условия рынка (дата предложения)

Корректировка на изменения цен за период между датами предложения и оценки

Условиями рынка определяется изменение ставок аренды на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных арендных ставках на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Корректировка не требуется.

Корректировка на скидки к ценам предложений

По мнению оценщиков, объявленные арендные ставки объектов-аналогов должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом их снижения во время торгов.

Таблица 20. Скидка на торг для цены продажи по объектам торговой недвижимости по состоянию на 01 июля, %.

№	Категория городов	Среднее значение, %	Медиана, %	Расширенный интервал, %	
1	г. Москва	9,9	5,0	5,0	19,5
2	г. Санкт-Петербург	6,7	5,0	3,8	11,3
3	города с численностью населения более 1 млн. человек (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	5,4	5,0	1,0	10,0
4	города с численностью населения 500-1000 тыс. человек	5,7	5,0	5,0	10,0
5	города с численностью населения менее 500 тыс. человек	6,2	5,0	1,8	10,0

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2022. Характеристика рынка в новых условиях. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Динамика цен и арендных ставок. Валовые мультипликаторы и доходность. Ожидания и прогнозные характеристики. Скидки на торг» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, под ред. Лейфера Л. А.

Корректировка принята для всех аналогов в размере «-6,7%».

Корректировка на вид использования

Корректировка применяется в случае, если вид использования аналогов отличается от вида использования объектов оценки.

Введение корректировки на вид использования не требуется, объект оценки и объекты - аналоги №1-4 являются помещениями сопоставимого назначения.

Корректировка на местоположение

Местоположение определяет влияние внешних факторов на стоимость объекта недвижимости. Поправка на местоположение необходима в том случае, если характер прилегающей территории рассматриваемого объекта и сопоставимого объекта резко различаются.

Существенными различиями являются преимущества и недостатки территориального расположения конкретного объекта: уровень социально-экономического развития население, уровень дохода и платежеспособность потенциальных потребителей в данном населенном пункте и прилегающей территории, а также расположение относительно основных транспортных магистралей.

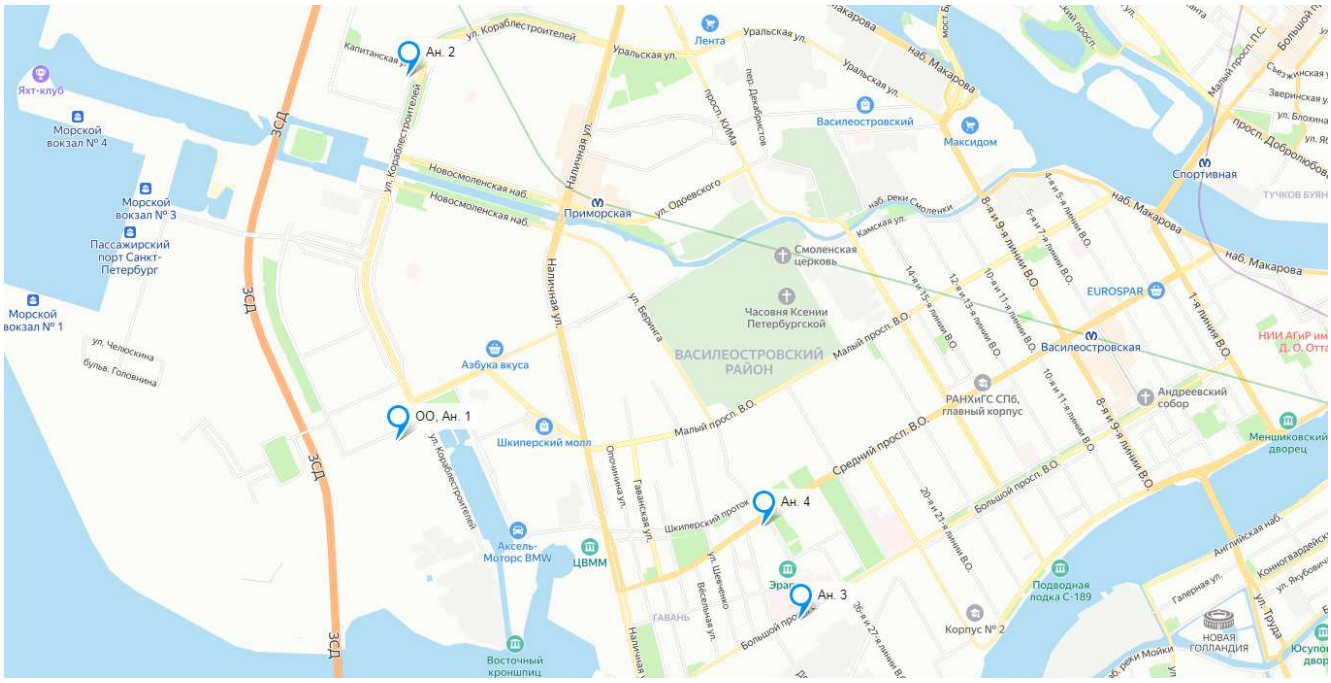


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов https://yandex.ru/map-constructor

Таблица 12. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, на основании экспертного опроса

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.82
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.70	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.60	0.58	0.61
Прочие населенные пункты	0.48	0.46	0.50
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.80	0.83
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.71	0.73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.59	0.62
Прочие населенные пункты	0.49	0.48	0.51

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2021 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л. А

В настоящем Отчете корректировка на местоположение – статус населенного пункта не требуется, объект оценки и объекты-аналоги №№1-4 находятся в областном центре.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2021 г.

10.1.1. Объекты офисной недвижимости

Таблица 54. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.81	0.80	0.82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.72	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.64
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.80	0.79	0.81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.73	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.63
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2021 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л. А

В настоящем Отчете корректировка на местоположение – расположение по районам не требуется, объект оценки и объекты-аналоги №№1-4 находятся в схожих по социально-экономическим параметрам районах.

Корректировка на расположение относительно красной линии

Расположение объектов оценки и объектов-аналогов относительно красной линии можно увидеть на рисунке выше.

Таблица 80. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,87	0,83	0.91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,9	0.88	0.93

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2021 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л. А

В настоящем Отчете корректировка на расположение относительно красной линии не требуется, объект оценки и объекты-аналоги №№1-4 на красной линии.

Расстояние до ближайшей остановки/метро

Таблица 113. Средние значения диапазонов (расстояние до ближайшего метро (метров)), и средняя удельная цена аренды (руб./кв.м. общей площади объекта недвижимости), с распределением по кластерам и указанием количества данных, попавших в каждый кластер, г. Санкт-Петербург

Расстояние до ближайшего метро (метров)	Поправочный коэффициент
от 0 до 650	1.00
от 650 до 1200	0.83
от 1200 до 2000	0.77
от 2000 до 5000	0.77

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода по состоянию на октябрь 2021 г.», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021)

Таблица 12. Расчет корректировки на расстояние до ближайшей остановки/метро

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Расстояние до ближайшей остановки/метро	Ст. м. "Приморская" (ориентировочно на расстоянии 1 500 м.)	Ст. м. "Приморская" (ориентировочно на расстоянии 1 500 м.)	Ст. м. "Приморская" (ориентировочно на расстоянии 1 100 м.)	Ст. м. "Василеостровская" (ориентировочно на расстоянии 2 000 м.)	Ст. м. "Василеостровская" (ориентировочно на расстоянии 1 900 м.)
Коэффициент	0,77	0,77	0,83	0,77	0,77
Корректировка, %		**0,00**	**-7,23**	**0,00**	**0,00**

Корректировка на общую площадь

Таблица 234. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, г. Санкт-Петербург, арендные ставки

	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,04	1,09	1,09	1,17	1,26
	от 50 до 125	0,96	1,00	1,04	1,05	1,12	1,21
	от 125 до 300	0,92	0,96	1,00	1,01	1,08	1,16
	от 300 до 750	0,91	0,95	0,99	1,00	1,07	1,15
	от 750 до 1500	0,85	0,89	0,93	0,93	1,00	1,08
	от 1500	0,79	0,83	0,86	0,87	0,93	1,00

Источник: Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Нижний Новгород 2021 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л. А

Таблица 13. Расчет корректировки на площадь

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь, кв.м.	109,50	440,00	123,00	130,70	105,00
Диапазон, кв.м.	От 50 до 125	От 300 до 750	От 50 до 125	От 125 до 300	От 50 до 125
Коэффициент	1,00	1,05	1,00	1,04	1,09
Корректировка, %		**5,00**	**0,00**	**4,00**	**0,00**

Корректировка на тип парковки

Таблица 194. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по г. Санкт-Петербург по показателю парковки, удельные показатели арендных ставок

Офисные объекты		аналог		
		организованная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1.00	1.00	1.01
	стихийная	1.00	1.00	1.01
	без парковки	0.99	0.99	1.00

ООО "Бюро оценки"

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода по состоянию на октябрь 2021 г.», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021)

Корректировка не применялась, поскольку объект оценки и аналоги имеют в наличии стихийную парковку.

Корректировка на этаж

Одним из факторов, влияющих на стоимость офисно-торговой недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (и, соответственно, величина арендной ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещение, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже.

Таблица 290. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов торгового назначения, г. Санкт-Петербург, аренда

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,04	1,26	1,31
	2 этаж и выше	0,96	1,00	1,21	1,27
	цоколь	0,80	0,83	1,00	1,05
	подвал	0,76	0,79	0,96	1,00

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода по состоянию на октябрь 2021 г.», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021)

Таблица 14. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения	технический этаж 1*	1	1	цокольный	цокольный
Коэффициент	1,00	0,80	0,80	1,00	1,00
Корректировка, %		**-20,00**	**-20,00**	**0,00**	**0,00**

*-т.к. корректировка на технический этаж отсутствует, было принято значение цокольного этажа, как наиболее сопоставимого

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка вводится в том случае, когда у объекта оценки и аналогов имеются различия по параметру «наличие отдельного входа».

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

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

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода по состоянию на октябрь 2021 г.», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021)

Корректировка не применялась, поскольку объект оценки и аналоги имеют в наличии отдельный вход.

Корректировка на тип объекта (ОСЗ/встроенное)

Данная корректировка характеризует влияние на стоимость объектов (встроенное помещение/отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки).

Таблица 244. Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки

№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва	0.90	0.84	0.96
2	Санкт-Петербург	0.91	0.84	0.98
3	Города с численностью населения более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0.92	0.87	0.97
4	Города с населением 500..1000 тыс. чел.	0.92	0.86	0.97
5	Города с населением до 500 тыс. чел.	0.91	0.85	0.97

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода по состоянию на октябрь 2021 г.», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2021)

Корректировка не требуется, объект оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями.

Корректировка на коммуникации

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	**среднее значение**
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,57	0,81	**0,68**
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	**0,90**
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,96	**0,92**
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	**0,97**
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	**0,98**

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3193-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda

Корректировка не требуется, объект оценки и объекты-аналоги обеспечены необходимыми для функционирования коммуникациями.

Корректировка на физическое состояние здания

Таблица 72

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	**удовл.**	**неудовл.**
объект оценки	**хорошее**	**1,00**	1,21	1,64
	удовл.	0,83	**1,00**	1,37
	неудовл.	0,61	0,73	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)

Корректировка не требуется. Здания, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги, в удовлетворительном состоянии.

Корректировка на состояние отделки

В виду выявленных отличий по данному параметру, корректировка рассчитывается для всех объектов-аналогов на основании данных Справочника оценщика недвижимости - 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода города миллионники». Нижний Новгород 2020 г. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Лейфер Л. А.

Таблица 77

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	**1,00**	0,81	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	**1,00**	0,88	0,71
	среднее состояние	1,24	1,14	**1,00**	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	**1,00**

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для г. Санкт-Петербург», под ред. Лейфера Л.А. (Нижний Новгород 2020)

Таблица 15. Расчет корректировки на состояние отделки

Наименование	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Состояние отделки	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Требует косметического ремонта
Коэффициент	1,00	0,88	0,88	0,88	1,00
Корректировка, %		**-12,00**	**-12,00**	**-12,00**	**0,00**

Допущение: элементы сравнения, не приведенные при расчетах рыночной стоимости сравнительным подходом, не являются существенными и не оказывают однозначного влияния, которое можно определить количественно, на итоговую величину рыночной стоимости.

Определение весовых коэффициентов

Как правило, объекты-аналоги имеют различную степень схожести с Объектом оценки и подвергаются корректировкам в разной степени. Обычно, степень доверия Оценщика к результатам скорректированной стоимости по объектам-аналогам различна. Чем больше объект-аналог схож с Объектом оценки, и чем меньше размер корректировок (по модулю), внесенных в цену аналога, тем больше степень доверия Оценщика к скорректированной стоимости, полученной по данному аналогу.

Расчет весовых коэффициентов (di) производился по следующей формуле:

$$d_i = \frac{\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^{k} K_j^i}\right)^2}{\sum_{i=1}^{n}\left(\left(\frac{P_i^a}{P_i^a + \sum_{j=1}^{k} K_j^i}\right)^2\right)}$$, где:

d_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

P_i^a - первоначальная цена предложения i-го объекта-аналога, ден. ед;

$\sum_{j=1}^{k} K_j^i$ - общая сумма корректировок по модулю для i-го объекта-аналога, ден. ед.;

n - количество объектов-аналогов;

k - количество внесенных корректировок.

Для определения итоговой величины арендной ставки для Объекта оценки в рамках необходимо использовать следующую формулу:

$$C_{cp} = \sum_{i=1}^{n}\left(P_i^c * d_i\right)$$, где:

C_{cp} - арендная ставка для Объекта оценки, ден. ед.;

P_i^c - скорректированная арендная ставка i-го объекта-аналога, ден. ед.;

d_i - весовой коэффициент i-го объекта-аналога;

n - количество объектов-аналогов.

Расчет рыночной арендной ставки представлен ниже.

Таблица 16. Расчет рыночной арендной ставки объекта оценки

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Назначение	Право временного владения (пользования) нежилым помещением 47-Н площадью 109,5 кв.м., этаж расположения: технический этаж 1. Кадастровый: 78:06:0002205:1814. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 47-Н	Свободного назначения (возможна организация общепита)	Свободного назначения (возможна организация общепита)	Свободного назначения (возможна организация общепита)	Свободного назначения (возможна организация общепита)
Общая площадь	109,50	440,00	123,00	130,70	105,00
Ставка аренды 1 кв.м. объекта-аналога, руб. в месяц с НДС		1 500	1 626	1 301	762
Коммунальные платежи	Ставка аренды без учета коммунальных и эксплуатационных платежей	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 500	1 626	1 301	762
Дата предложения	15.08.2023 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 500	1 626	1 301	762
Скидка к ставкам аренды		есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		-6,70%	-6,70%	-6,70%	-6,70%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-101	-109	-87	-51

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		101	109	87	51
Скорректированная ставка		1 400	1 517	1 214	711
Вид использования	Свободного назначения	Свободного назначения (возможна организация общепита)	Свободного назначения (возможна организация общепита)	Свободного назначения (возможна организация общепита)	Свободного назначения (возможна организация общепита)
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 400	1 517	1 214	711
Местоположение	Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 47-Н	Санкт-Петербург, Морская наб., 9	Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, 34	Санкт-Петербург, Большой пр-т Васильевского острова, 82А	Санкт-Петербург, Средний пр-т Васильевского острова, 88
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 400	1 517	1 214	711
Линия расположения	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 400	1 517	1 214	711
Расстояние до ближайшей остановки/метро	Ст. м. "Приморская" (ориентировочно на расстоянии 1 500 м.)	Ст. м. "Приморская" (ориентировочно на расстоянии 1 500 м.)	Ст. м. "Приморская" (ориентировочно на расстоянии 1 100 м.)	Ст. м. "Василеостровская" (ориентировочно на расстоянии 2 000 м.)	Ст. м. "Василеостровская" (ориентировочно на расстоянии 1 900 м.)
Корректировка, %		0,00%	-7,23%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	-110	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	110	0	0
Скорректированная ставка		1 400	1 407	1 214	711
Площадь, кв.м.	109,50	440,00	123,00	130,70	105,00
Корректировка, %		5,00%	0,00%	4,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		70	0	49	0

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		70	0	49	0
Скорректированная ставка		1 469	1 407	1 262	711
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 469	1 407	1 262	711
Этаж расположения	технический этаж 1	1	1	цокольный	цокольный
Корректировка, %		-20,00%	-20,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-294	-281	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		294	281	0	0
Скорректированная ставка		1 176	1 126	1 262	711
Наличие отдельного входа	Есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 176	1 126	1 262	711
Тип объекта	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное	Встроенное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 176	1 126	1 262	711
Инженерные коммуникации	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен	Обеспечен
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 176	1 126	1 262	711
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		0	0	0	0

Ценообразующие факторы	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		0	0	0	0
Скорректированная ставка		1 176	1 126	1 262	711
Состояние помещений	Требует косметического ремонта	Среднее состояние	Среднее состояние	Среднее состояние	Требует косметического ремонта
Корректировка, %		-12,00%	-12,00%	-12,00%	0,0%
Величина корректировки, руб./кв.м.		-141	-135	-151	0
Величина корректировки ABS, руб./кв.м.		141	135	151	0
Скорректированная ставка		1 035	991	1 111	711
Коэффициент вариации, %	18,14%				
Сумма абсолютных корректировок		605	635	287	51
Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю		0,5076	0,5171	0,6710	0,8784
Весовой коэффициент		0,197	0,201	0,261	0,341
Взвешенная стоимость		204	199	290	243
Рыночная арендная ставка за 1 кв.м., руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	**935,00**				
Рыночная арендная плата за объект, руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи	**102 382,50**				

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = C_1 * K_1 + C_2 * K_2 + C_3 * K_3,$$ где:

C – итоговая величина стоимости объекта;

C_1 – результат оценки затратным подходом ;

C_2 – результат оценки сравнительным подходом;

C_3 – результат оценки доходным подходом;

K_1, K_2, K_3– соответствующие весовые коэффициенты ($K_1 + K_2 + K_3 = 1$).

В связи с тем, что в расчетах настоящего отчета используется только сравнительный подход, то данному подходу присваивается максимальный весовой коэффициент равный 1. Величина, полученная данным подходом, принимается в качестве итоговой величины рыночной стоимости.

Таблица 17. Итоговый расчет рыночной стоимости права пользования

Наименование подхода	Результат подхода, руб./кв.м./мес., С НДС*	Весовой коэффициент	Рыночная арендная плата, руб./кв.м./мес. с НДС*
Затратный подход	Не применялся	0,00%	935,00
Сравнительный подход	935,00	100,00%	
Доходный подход	Не применялся	0,00%	

*-арендная плата не включает в себя расходы на эксплуатацию и коммунальные услуги, а также страховые платежи.

13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 18. Величина права пользования и владения

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	с учетом НДС, руб./кв. м в месяц*	без учета НДС, руб./кв. м в месяц*	с учетом НДС, руб. в месяц* (округл.)	без учета НДС, руб. в месяц* (округл.)
1	Право временного владения (пользования) нежилым помещением 47-Н площадью 109,5 кв.м., этаж расположения: технический этаж 1. Кадастровый: 78:06:0002205:1814. Расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 47-Н	109,5	935,00	779,17	102 382,50	85 318,75

*-арендная плата не включает в себя расходы на эксплуатацию и коммунальные услуги, а также страховые платежи.

В соответствии с заданием на оценку, в настоящем Отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.

Оценщик ООО «Новосибирская оценочная компания» **А.О. Иванович**

Генеральный директор

ООО «Новосибирская оценочная компания» **А. О. Иванович**

14 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ

При подготовке данного отчёта нами были использованы следующие материалы:

Документы, предоставленные заказчиком:

1. Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-91115568 от 18.04.2023 г.;
2. Справка для расчета арендной платы от 15.04.2022 г.;
3. Уведомление №01-43-4469/23-0-1 от 02.03.2023 г.;
4. Уведомление №ИВ-130-4214 от 15.04.2022 г.;
5. Акт об осуществлении технологического присоединения №15-9844 от 27.06.2016 г.

Нормативные акты:

1. Конституция Российской Федерации;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;

Стандарты оценки:

1. Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.
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 Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.
10. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации Ассоциации «Свободный оценочный департамент» от 11.03.2019 г.

Научная литература:

1. Тарасевич Е.И. "Оценка недвижимости" Санкт-Петербург 1997 г.
2. Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости", Москва 1994 г.
3. Д.Фридман, Н.Ордуэй "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", Москва 1995 г.
4. Копылова В.В., Коркина В.С. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное пособие. – Иркутск, Издательство ИГЭА, 2001 – 96 с.

Интернет – ресурсы и печатные издания:

1. Публичная кадастровая карта http://pkk5.rosreestr.ru/;
2. Минэкономразвития России http://economy.gov.ru/

3. Федеральная служба государственной статистики http://www.gks.ru/;
4. Центральный Банк Российской Федерации http://www.cbr.ru

15 ПРИЛОЖЕНИЕ

15.1 Копии интернет - страниц объектов-аналогов

Главная › ... › Коммерческая недвижимость › Сдам › Торговое помещение

440м² проходное в густонаселенном районе

660 000 ₽ в месяц

1 500 ₽ в месяц за м², залог 660 000 ₽

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 981 908-61-83

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

KNRU
Компания
На Авито с июля 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

KNRU
Аренда, продажа коммерческой недвижимости. Полное сопровождение сделки.

946м2 склад пос.Петро-Славянка
378 000 в месяц

2005м2 склад пос.Петро-Славянка
802 000 в месяц

382м² суперпрох в центре м.Площадь Восстания

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 440 м²
Этаж: 1
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Расположение

Санкт-Петербург, Морская наб., 9

• Приморская 21–30 мин. • Зенит от 31 мин. Скрыть карту

Описание

Помещение расположено в развитом, густонаселенном спальном районе Санкт-Петербурга, в шаговой доступности от ст. метро «Приморская»

аренда, 1-й этаж, 440м2, состояние: евростандарт все городские коммуникации, электроснабжение: **60кВт** (возможно увеличение), **есть свечка-вытяжка!** витринные окна

назначение: любое коммерческое использование

примечание: окружающая территория плотно застроена многоэтажными жилыми домами, активный пешеходный и автомобильный трафик, высокая покупательская способность. В шаге от помещения расположен отель Park Inn by Radisson Pribaltiyskaya hotel &Congress Center 4*. **Есть возможность установки летней террасы!**

*действующий арендатор: кафе **«Винегрет»***

Арендатору предоставляются арендные каникулы, заключается долгосрочный договор аренды.

Аренда: 440м2 * 1 500 руб./м2 = 660т.р. в мес.

на KNRU есть еще очень много других интересных вариантов - звоните/пишите! KNRU отвечает на сообщения максимально быстро!

О здании

О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: на улице

660 000 ₽ в месяц

1 500 ₽ в месяц за м², залог 660 000 ₽

8 981 908-61-83

Написать сообщение
Онлайн

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

KNRU
Компания
На Авито с июля 2012
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

KNRU
Аренда, продажа коммерческой недвижимости. Полное сопровождение сделки.

946м2 склад пос.Петро-Славянка
378 000 в месяц

2005м2 склад пос.Петро-Славянка
802 000 в месяц

382м² суперпрох в центре м.Площадь Восстания
900 000 в месяц

331 объявление компании

Аренда, продажа коммерческой недвижимости. Полное сопровождение сделки.

946м2 склад пос.Петро-Славянка
378 000 в месяц

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/440m_prohodnoe_v_gustonaselennom_rayone_2690407109

Главная › ... › Коммерческая недвижимость › Сдам › Торговое помещение

Торговля, кафе, пекарня, салон красоты, 123 м²

200 000 ₽ в месяц

1 626 ₽ в месяц за м², залог 200 000 ₽

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

8 981 162-75-76

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Управляющая компания RENTA
Компания
На Авито с марта 2019
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 123 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.5 м
Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая

Расположение

Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, 34

Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, 34

- Приморская 16–20 мин.
- Зенит от 31 мин.
- Крестовский остров от 31 мин.

Скрыть карту

200 000 ₽ в месяц

1 626 ₽ в месяц за м², залог 200 000 ₽

8 981 162-75-76

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Управляющая компания RENTA
Компания
На Авито с марта 2019
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Андрей

Описание

Торговое помещение на Васильевском острове!

Расположено в 15 минутах пешком от метро Приморская.

Соседи: КиБ, Винлаб, Калейдоскоп напитков мира, Верный, ВкусВилл, Столички, Пилки, Улыбка радуги и т.д.

Хорошая проходимость, крупная жилая застройка, место для рекламы, два входа.

Площадь 123 кв.м. - 200000 р./ месяц.

Мощность - 30 квт.

Потолки - 3,45 м.

Есть вытяжка.

Рассматриваются все виды деятельности!

О здании

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

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovlya_kafe_pekarnya_salon_krasoty_123_m_3103460534

Главная › ... › ... › Сдам › Помещение свободного назначения

Сдам помещение свободного назначения, 130.7 м²

170 000 ₽ в месяц

1 301 ₽ в месяц за м², залог 170 000 ₽, без комиссии

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

8 911 018-06-49

WONDERWALL
Компания
На Авито с февраля 2018
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вандерволл

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 130.7 м²
Этаж: подвальный
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая

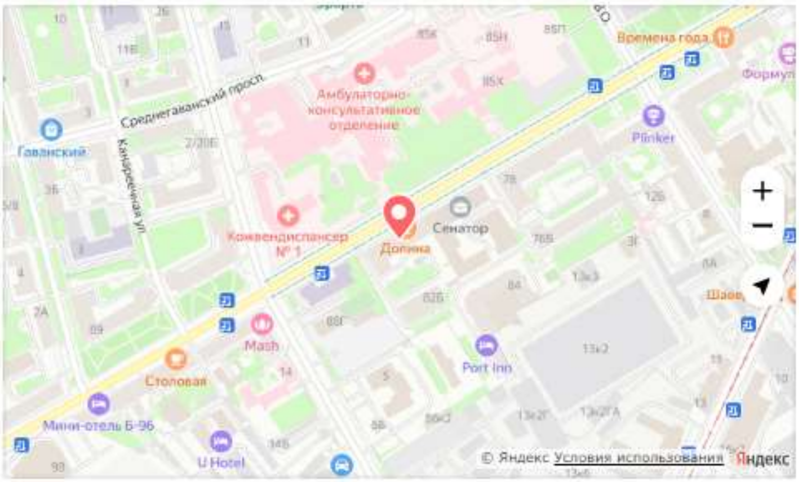
Расположение

Санкт-Петербург, Большой пр-т Васильевского острова, 82А

• Василеостровская 21–30 мин. • Приморская от 31 мин. Скрыть карту

Расположение

Санкт-Петербург, Большой пр-т Васильевского острова, 82А
● Василеостровская 21–30 мин. ● Приморская от 31 мин. Скрыть карту



170 000 ₽ в месяц

1 301 ₽ в месяц за м², залог 170 000 ₽, без комиссии

8 911 018-06-49

WONDERWALL
Компания
На Авито с февраля 2018
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Вандерволл

Описание

id 1133577. Помещение свободного назначения 130,7 кв.м.
Неглубокий цоколь -15 см. Два входа, один с Большого проспекта, второй со двора.
Окна на проспект. Высота потолка 3,1 м.
Большой зал, минимум капитальных стен.
30 кВт электроэнергии, оборудованная кухня.
Есть "свеча". К дому подведен газ. Идеально под общепит.
БЕЗ КОМИССИИ.

О здании

Тип здания: жилой дом   Парковка: на улице

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_130.7_m_2559855994

Главная › ... › ... › Сдам › Помещение свободного назначения

Без комис. общпит. торг. 105кв 30кВт

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

80 000 ₽ в месяц

762 ₽ в месяц за м², залог 80 000 ₽
или предложите свою цену

8 981 722-43-14

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Дмитрий Дмитрий
Арендодатель
На Авито с мая 2021

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 105 м²
Аренда части: возможна
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.8 м
Отделка: чистовая
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

Расположение

Санкт-Петербург, Средний пр-т Васильевского острова, 88
• Приморская 21–30 мин. • Василеостровская 21–30 мин. Скрыть карту

Расположение

Санкт-Петербург, Средний пр-т Васильевского острова, 88

• Приморская 21–30 мин. • Василеостровская 21–30 мин. Скрыть карту

Описание

Благоустроенное помещение на первой линии с двумя отдельными входами с улицы. Высота потолка - 2,8 м. Все коммуникации - водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение, электрообеспечение (30 кВт)- по прямым договорам с поставщиками. Индивидуальная вентиляция с тремя выходами на конек крыши.

Круглосуточный доступ. Удобная транспортная доступность.

Ставка аренды сохраняется до момента открытия станции метро Горный Институт.

О здании

Тип здания: бизнес-центр

Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

80 000 ₽ в месяц

762 ₽ в месяц за м², залог 80 000 ₽
или предложите свою цену

8 981 722-43-14

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Ещё сдаёте? | Торг уместен? | Когда можно посмотреть?

Дмитрий Дмитрий
Арендодатель
На Авито с мая 2021

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/bez_komis._obschpit._torg._105kv_30kvt_2172769405

15.2 Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

(полное наименование органа регистрации прав)

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.04.2023, поступившего на рассмотрение 18.04.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

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

18.04.2023г. № КУВИ-001/2023-91115568	
Кадастровый номер:	78:06:0002205:1814

Номер кадастрового квартала:	78:06:0002205
Дата присвоения кадастрового номера:	14.09.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 78:6:2205:30:123:24
Местоположение:	Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 47-Н
Площадь, м2:	109.5
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Кафе
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Технический этаж №: технический этаж 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	13546871.92
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	78:06:0002205:1043
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	МИРОНОВА ОЛЬГА АНАТОЛЬЕВНА, действующий(ая) на основании документа "" САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА"

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: [illegible]
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 до 03.08.2023

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

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

18.04.2023г. № КУВИ-001/2023-91115568	
Кадастровый номер:	78:06:0002205:1814

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Санкт-Петербург
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 184606.3 20.04.1999 00:00:00
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

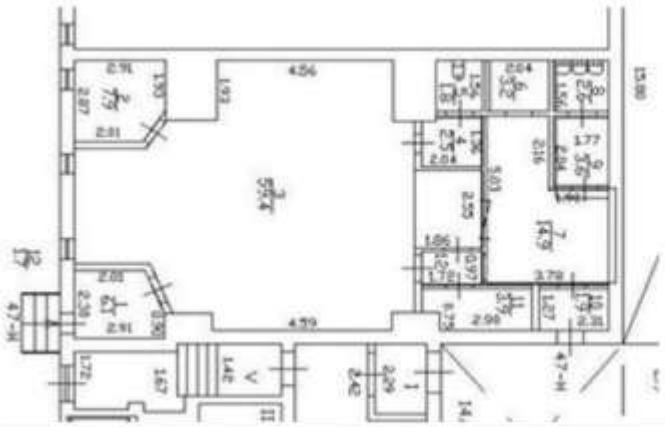
Раздел 5 Лист 3

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

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

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

18.04.2023г. № КУВИ-001/2023-91115568	
Кадастровый номер: 78:06:0002205:1814	Номер этажа (этажей): технический этаж 1



Масштаб 1

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	
полное наименование должности		инициалы, фамилия

СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Сведения об объекте.

Адрес объекта:

Район	Василеостровский	Улица	Морская набережная		
Номер дома	9	Корпус		Литера	А

Описательный адрес (угловых и сквозных строений): Морская набережная, дом 9; улица Кораблестроителей, дом б/н

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

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

Номер объекта учета *:	**Номер помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду **:**
47-Н	47-Н

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

- [√] Технический этаж

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

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

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

Входы в помещение:	Количество:	Номера по ситуационному плану:
С улицы отдельных:	1	12
С улицы общих:		
Со двора отдельных:	1	11
Со двора общих:		
Через проходную:		

Общая площадь здания (кв. м): (заполняется при учете ПОН)		
Общая площадь объекта учета (кв. м):	**109.5**	
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):	109.5	47-Н
Коэффициент потребительских качеств *:**		
Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств *(кв. м):**		
Общая площадь объекта аренды (кв.м):	109.5	

Примечание:

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости:109.5 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

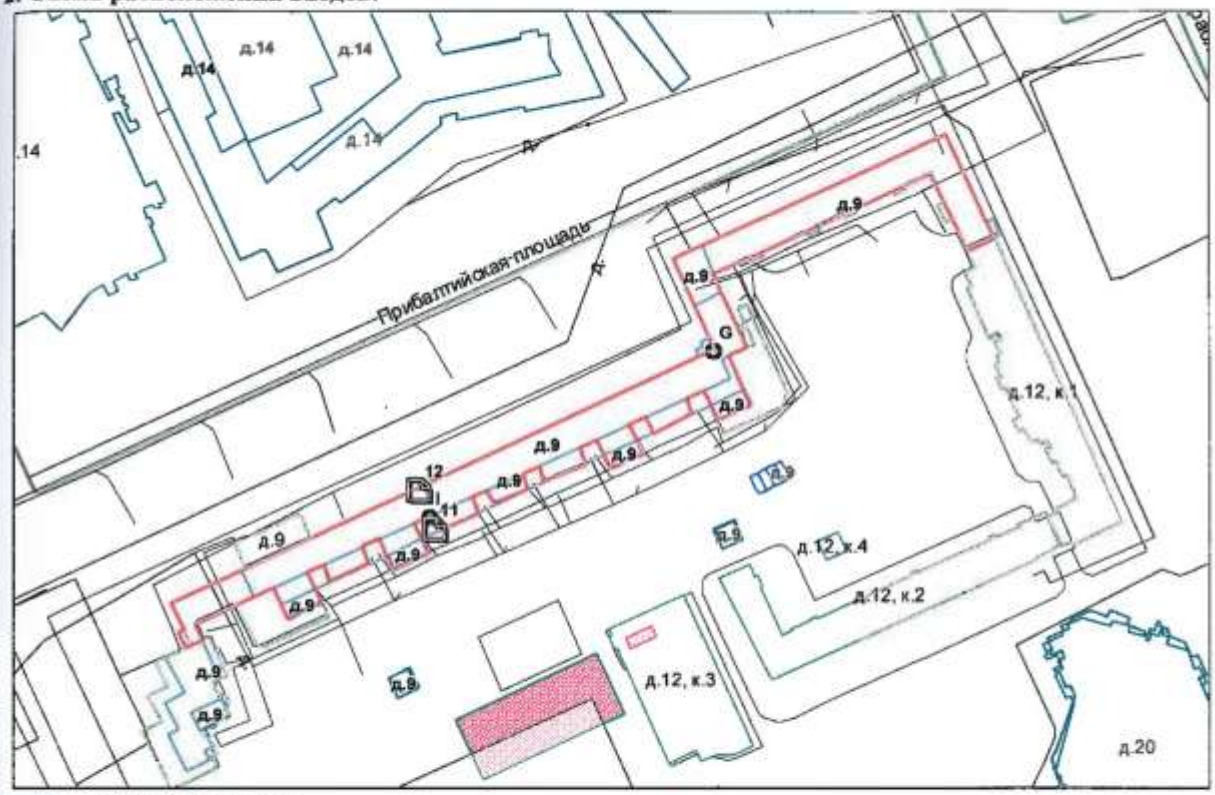
Характеристики объекта указаны согласно Выписке из ЕГРН №КУВИ-001/2022-28827750 от 02.03.2022. Элементы благоустройства и тип входа в объект аренды указаны по состоянию на 15.04.2022.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

2. Схема расположения входов.



- границы строения

Дополнительные сведения о строении:

3. Ведомость координат центров входов.

№ п/п	Характерная точка	№ вх.	Координаты центра входа		Примечание
			X, м	Y, м	
1	1	11	108089.77	94402.63	
2	G	12	108084.12	94416.12	

Исполнитель: Иванова А.Ю.

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

Дата: 15 апреля 2022 года

Район: Василеостровский

Всего пронумеровано и прошнуровано 2 листа(ов)
«13» 04 2022г.
Начальник ПИБ Центр имущ. деп.архитектуры кадастровой деятельности
В.Б. Митичева

Для документов

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

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

Заместителю директора СПБ ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

№01-43-4469/23-0-1 от 02.03.2023

№ 01-43-4469/23-0-0 от 01.03.2023
На № 04-07-3275/23-0-0 от 01.03.2023

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: **199226, г. Санкт-Петербург, Морская набережная, дом 9, литера А** не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (участок ОЗРЗ-3(06)01).

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

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

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

Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00CDFC792B68C41EB232883D93E72D081D
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 11.10.2022 по 04.01.2024

Е.В. Коробкова

Долгушина М.И.
(812) 417-43-46

21.04.2022

МЧС РОССИИ

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

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

15.04.2022 №ИВ-130-4214

На № 04-21-5458/22-0-0 от 29.03.2022
№ 04-21-5457/22-0-0 от 29.03.2022
№ 04-21-5456/22-0-0 от 29.03.2022
№ 04-21-5454/22-0-0 от 29.03.2022
№ 04-21-5452/22-0-0 от 29.03.2022
О предоставлении учетных данных

Директору
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Засядь-Волк А.В.

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

Уважаемый Александр Владимирович!

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

Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, лит. А, пом. 47-Н;
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 180/2, лит. А, пом. 1-Н;
Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 101, лит. А, пом. 4-Н;
Санкт-Петербург, пр. Луначарского, д. 80, к. 1, лит. В, пом. 4-Н;
Санкт-Петербург, ул. Зверинская, д. 42, лит. А, пом. 5-Н

не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

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

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-1947/22-0-0
от 21.04.2022

Красавцев Роман Александрович
247-09-95

РОССЕТИ ленэнерго

ПАО "Ленэнерго"
№ 185843
Усерва

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЭНЕРГЕТИКИ И ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ «ЛЕНЭНЕРГО»
площадь Конституции, д. 1, Санкт-Петербург, 196247
тел.: 8 (800) 700-14-71, факс: 8 (812) 494-32-54, e-mail: office@lenenergo.ru, горячая линия: 8 (812) 494-31-71

АКТ
об осуществлении технологического присоединения

№ 15-9844 от "27" 06 2016 г.

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

именуемое в дальнейшем сетевой организацией, в лице

Начальника департамента технологического присоединения по СПб Тараксина Леонида Вадимовича,
(должность, Ф.И.О. лица – представителя сетевой организации)

действующего на основании

доверенности № 399-15 от 07.10.2015
(устава, доверенности, иных документов)

с одной стороны, и

Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга
(полное наименование заявителя – юридического лица, Ф.И.О. заявителя – физического лица)

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

Характеристики выполненного присоединения:

максимальная мощность: **3 (три) кВт**, с учетом присоединенных энергопринимающих устройств субабонентов. Энергопринимающие устройства заявителя: **ВРУ в совокупности с питающей, распределительной и групповой сетями объекта.**

№ объекта	Наименование объекта	Адрес объекта
1	Нежилое помещение (торговля)	Санкт-Петербург, Морская наб., д.9, лит.А, пом.47Н

Перечень точек присоединения:

ПАО "Ленэнерго"
№ 185843
Учетка

№ объекта	Точка присоединения	Источник питания (наименование питающих линий)	Описание точки присоединения	Уровень напряжения (кВ)	Максимальная мощность (кВт)	Категория надежности электроснабжения	Предельное значение коэффициента реактивной мощности (tg φ)	Устройства защиты, релейной защиты, противоаварийной и режимной автоматики
1	РУ-0,38 кВ кабельного киоска №192 (через распределительную сеть дома)	ПС-104, (ф.104-59/159 РТП 1140, ТП 1100)	Контактные соединения коммутационных аппаратов РУ-0,38 кВ кабельного киоска №192 и кабельных наконечников кабельной линии 0,38 кВ, отходящей в сторону ГРЩ 0,38 кВ дома №9, лит.А по Морской наб. (через распределительную сеть дома)	0,38/0,22	3	3	0,35	-

Приборы учета (измерительные комплексы):

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

Прочие сведения: отсутствует.

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

Подписи сторон:

Сетевая организация:
ПАО «Ленэнерго»

Начальник департамента технологического присоединения по СПб

/Тараракcин Л.В./

Кальсин В.А.
тел.494-39-24
15-9844-ОР

Заявитель:
Комитет имущественных отношений Санкт- Петербурга

Председатель

НАЧАЛЬНИК УПРАВЛЕНИЯ АНАЛИЗА СДЕЛОК С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ

АН Луняк

15.3 Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе

СВОД | свободный оценочный департамент

АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«03» декабря 2013 г. — Дата включения в реестр членов

№396 — Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ИВАНОВИЧ АЛЕКСЕЙ ОЛЕГОВИЧ

Иркутская область, Куйтунский район, р.п. Куйтун
Паспорт 25 06 №853194 выдан ТП УФМС России по Иркутской области в Куйтунском р-не 29.08.2007 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД» — **А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства 05.03.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38

СВОД | свободный оценочный департамент

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)
ИНН 6685993767 КПП 668501001
ОГРН 1126600002429
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738
www.srosvod.ru mail: info@srosvod.ru

ООО «Новосибирская оценочная компания»

26.06.2023 г. № 545-В/2023
На № 280-3/2023 от 26.06.2023

ИНФОРМАЦИОННАЯ ВЫПИСКА
из реестра членов
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков
«Свободный Оценочный Департамент»
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу ООО «Новосибирская оценочная компания» о том, что **Иванович Алексей Олегович** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «03» декабря 2013 года за регистрационным номером 396.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
031101-2	22.10.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	22.10.2024	
026624-1	28.07.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	28.07.2024	

По состоянию на «26» июня 2023 г. Иванович А.О. работает в должности Генерального директора в ООО «Новосибирская оценочная компания» (основное место работы), в АНО «Независимая экспертиза» в должности оценщика (по совместительству).

Высшее образование: ГОУ ВПО «Ангарская государственная академия», диплом от «15» июня 2010 г., ВСГ № 4494430.

Профессиональная переподготовка: НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела», диплом от «18» октября 2013 г., 54 АЕ № 000006.

Стаж в оценочной деятельности: с 20.12.2010 г.

Количество подписанных отчетов за 2021 г.: 65 отчетов.

Количество подписанных отчетов за 2022 г.: 131 отчет.

Сведения о страховании: ООО СК «Гелиос», филиал г. Иркутск (Лицензия СИ №0397 от 16.09.2015 г.; г. Иркутск, ул. Декабрьских Событий, д.109; тел. 8 (800) 1-007-007).

Страховая сумма: 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Период страхования: с «03» декабря 2022 г. по «02» декабря 2023 г.

Сведения о проверках: плановая проверка с 10.11.2015 г. по 26.11.2015 г. – нарушения не выявлены, плановая проверка с 03.09.2018 г. по 28.09.2018 г, плановая проверка с 19.09.2021 г. по 28.09.2021 г. – направлено в Дисциплинарный комитет - нарушений не выявлено.

Сведения о жалобах: жалобы не поступали.

Нарушения в осуществлении оценочной деятельности: нарушения не выявлены.

Меры дисциплинарного воздействия: не применялись.

Факты обращения взыскания на средства компенсационного фонда: отсутствуют.

Отрицательные экспертные заключения на отчеты оценщика: отсутствуют.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 26.06.2023 г.

Дата составления выписки 26.06.2023 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД» _____ *П.В. Панова*

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 026624-1 «28» июля 2021г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Иванович Алексею Олеговичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «28» июля 2021 г. № 210

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «28» июля 2024 г.

017228 - КА1

РОССИЯ

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 11081 15 июня 2010 года

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Ангарск
ГОУ ВПО
"Ангарская
государственная
техническая академия"

ДИПЛОМ

ВСГ 4494430

Решением
Государственной аттестационной комиссии
15 июня 2010 года
Иванович
Алексею Олеговичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ
ИНЖЕНЕР
по специальности
«Электроснабжение»

Диплом является документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 006

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

54 АЕ 000006

Настоящий диплом выдан ИВАНОВИЧУ
(фамилия, имя, отчество)
АЛЕКСЕЮ ОЛЕГОВИЧУ

в том, что он(а) с «05» февраля 2013 г. по «18» октября 2013 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО
(наименование)
«Сибирская академия финансов и банковского дела»
(учреждение (организация) дополнительного профессионального образования)

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
(наименование дополнительной профессиональной программы)

Аттестационная комиссия решением от «18» октября 2013 г.
удостоверяет право (соответствие квалификации)
(фамилия, имя, отчество)
ИВАНОВИЧА АЛЕКСЕЯ ОЛЕГОВИЧА

на ведение профессиональной деятельности в сфере
(наименование)
оценочной деятельности

М.П. Ректор (директор)

Город Новосибирск год 2013

гелиос
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

ПОЛИС (ДОГОВОР)
№ 700-0002575-04704 от «22» ноября 2022 г.
страхования ответственности оценщиков

г. Иркутск

Предыдущий договор / полис № 700-0002426-04704 от «02» декабря 2022 г.

Настоящий Полис (договор) страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – Полис) заключен между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Заявлении на страхование ответственности оценщиков от «17» ноября 2022 г. (далее по тексту – Заявление на страхование), а также в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50 (далее – Правила). В случае противоречия между положениями настоящего Полиса, Правил и Заявления на страхование, преимущественную силу имеют положения Полиса.

По настоящему Полису Страховщик обязуется за обусловленную Полисом плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Полисе события (страхового случая) возместить ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной Полисом страховой суммы или лимита ответственности, если он установлен Полисом.

1. СТРАХОВЩИК: Общество с ограниченной ответственностью Страховая Компания «Гелиос» (ООО Страховая Компания «Гелиос»)

Лицензия Банка России на осуществление страхования СИ № 0397, выдана бессрочно. ИНН 7705513090, КПП 231001001, ОГРН 1047705036939;

350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнечная, д. 40, офис 68; Тел.: +7 (800) 1-007-007, +7 (861) 212-64-10;

Р/с: 40701810099000003036 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, к/с: 30101810200000000823, БИК: 044525823; www.skgelios.ru, company@skgelios.ru

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Иванович Алексей Олегович

Паспорт серия 2506 номер 853194, кем выдан: ТП УФМС России по Иркутской области в Куйтунском р-не код 380-040, когда выдан: 29.08.2007; адрес регистрации: г. Новосибирск, ул. Ипподромная, д.75, кв .52 ; дата рождения: 14.07.1987; гражданство РФ; телефон: 8 (383) 359-79-09; e-mail: nok-ocenka@mail.ru.

Тип деятельности: ☐ оценщик, осуществляющий оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой; ☒ оценщик, осуществляющий оценочную деятельность по трудовому договору с юридическим лицом.

Юридическое лицо, с которым Страхователь заключил трудовой договор (наименование, адрес, реквизиты): ООО "Новосибирская Оценочная компания" 630049, Новосибирская обл.,г. Новосибирск, пр-кт Красный, д. 79, офис 2

3. ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: ☒ Страхователь; ☐ иное лицо (наименование):
(Адрес, реквизиты):

4. ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ: Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, и заказчики, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.

5. СТРАХОВАНИЮ ПОДЛЕЖИТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ:	☒ По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем. ☐ По договору № от « » 20 г. об оценке объекта оценки, заключённому Страхователем (Застрахованным лицом).

6. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: установление вступившим в законную силу решением суда или письменно признанным Страховщиком на основании документально обоснованной претензии факта причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.

8. СТРАХОВАЯ СУММА: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) руб.

8.1. Лимиты ответственности по одному и каждому страховому случаю:	8.1.1. ☒ На один и каждый страховой случай: 30 000 000,00. 8.1.2. По дополнительным расходам: ☐ Судебные расходы и издержки Страхователя (Застрахованного лица), исключая все административные расходы Страхователя: % от страховой суммы. ☐ Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Застрахованным лицом) с письменного согласия Страховщика, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу: % от страховой суммы.

9. ФРАНШИЗА: ☐ безусловная ☐ условная

10. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 6900 (Шесть тысяч девятьсот) руб., страховой тариф: 0,023%.

10.1. Порядок уплаты страховой премии: ☒ единовременно, не позднее «02» декабря 2022 г.; ☐ в рассрочку:

1 взнос в размере не позднее	2 взнос в размере не позднее	3 взнос в размере не позднее	4 взнос в размере не позднее

11. СРОК СТРАХОВАНИЯ: Полис вступает в силу с момента уплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 00 ч. 00 мин. **«03» декабря 2022** г., и действует по 24 ч. 00 мин. **«02» декабря 2023** г. В случае неуплаты (неполной уплаты) очередного страхового взноса (при уплате страховой премии в рассрочку) Полис (договор) прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты соответствующей части страховой премии (очередного страхового взноса), при этом ранее уплаченная часть страховой премии Страхователю не возвращается.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют положения Правил.

13.2. Если на момент заключения настоящего Полиса Страхователь или кто-либо из лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, является публичным должностным лицом (далее – ПДЛ), иностранным публичным должностным лицом (далее – ИПДЛ) или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то Страхователь предоставляет Страховщику информацию о таком лице, предусмотренную соответствующими положениями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

13.3. Если на момент заключения настоящего Полиса ни Страхователь, ни лицо из числа лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, не являлся ПДЛ, ИПДЛ или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то при наличии изменений в сведениях о вышеуказанных лицах, включая себя, Страхователь обязуется сообщить об этом Страховщику в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня соответствующих изменений.

13.4. Подписывая настоящий Полис и уплачивая страховую премию, Страхователь тем самым своей волей и в своем интересе дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и подтверждает, что им получены письменные согласия Застрахованного лица и Выгодоприобретателя(-ей), названных в настоящем Полисе и приложенных к нему документах, с тем, что Страховщик может осуществлять обработку указанных в нем персональных данных (в том числе специальных и биометрических данных) физических лиц в течение всего срока действия Полиса и последующих 5 (пять) лет с момента прекращения действия Полиса, а также подтверждает, что им проинформированы вышеуказанные лица о составе переданных Страховщику их персональных данных.

13.5. Стороны пришли к соглашению об использовании факсимильного изображения подписи и печати Страховщика, выполненных с применением технических средств, в соответствии с п. 2 ст. 160 ГК РФ.

13.6. Страхователь с настоящим Полисом, Правилами ознакомлен и согласен, обязуется выполнять. Правила вручены страхователю путем предоставления ссылки на адрес их размещения на официальном сайте Страховщика: https://skgelios.ru/upload/iblock/ac2/ac28bf9 1b69d514389804995c2e0843.pdf.

13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была представлена в полном объеме информация в соответствии с п. 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации (утв. Решением Комитета финансового надзора Банка России, Протокол от 09.08.2018 № КФНП-34).

13.8. Настоящий Полис заключен при участии страхового агента ИП Бродовникова Л.А. ИКП 04704

13.9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса:

13.9.1. Приложение № 1. Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденные приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50.

13.9.2. Приложение № 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от «17» ноября 2022 г.

От имени Страховщика:
Должность: Главный специалист отдела корпоративных продаж Филиала в г. Иркутске
На основании Доверенности № 328 от 03.10.2022

_____ / Лысова Е.М. /
мп

Страхователь:

_____ / Иванович А.О. /
мп

ГЕЛИОС
СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

ПОЛИС (ДОГОВОР)

№ 700-0002618-04704 от «10» апреля 2023 г.

страхования ответственности оценщиков

Предыдущий договор / полис № 700-0002489-04704 от «28» 04 2022 г.

г. Иркутск

Настоящий Полис (договор) страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – Полис) заключен между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Заявлении на страхование ответственности оценщиков от «10» апреля 2023 г. (далее по тексту – Заявление на страхование), а также в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50 (далее – Правила). В случае противоречия между положениями настоящего Полиса, Правил и Заявления на страхование, преимущественную силу имеют положения Полиса.

По настоящему Полису Страховщик обязуется за обусловленную Полисом плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Полисе события (страхового случая) возместить ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной Полисом страховой суммы или лимита ответственности, если он установлен Полисом.

1. СТРАХОВЩИК: Общество с ограниченной ответственностью Страховая Компания «Гелиос» (ООО Страховая Компания «Гелиос»)
Лицензия Банка России на осуществление страхования СИ № 0397, выдана бессрочно. ИНН 7705513090, КПП 231001001, ОГРН 1047705036938;
350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнечная, д. 40, офис 68; Тел.: +7 (800) 1-007-007, +7 (861) 212-64-10;
Р/с: 40701810099000033036 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, к/с: 30101810200000000823, БИК: 044525823; www.skgelios.ru, company@skgelios.ru

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Новосибирская оценочная компания»
ОГРН 1093804001785; ИНН 3804044797, КПП 540201001; Юридический адрес: 630049, г. Новосибирск, Красный проспект, д.79, офис 215;
р/с 40702810723250002423 в Филиал «Новосибирский» АО «АЛЬФА-БАНК»; к/с 30101810600000000774; БИК 045004774; тел.: ; e-mail:

3. ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: ☒ Страхователь; ☐ иное лицо (наименование):
(Адрес, реквизиты):

4. ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ: Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, и заказчики, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.

5. СТРАХОВАНИЮ ПОДЛЕЖИТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ:
☒ По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем.
☐ По договору № от « » 20 г., об оценке объекта оценки, заключенному Страхователем (Застрахованным лицом).

6. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с риском ответственности за причинение ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: возникновение на основании вступившего в законную силу решения суда гражданской ответственности Страхователя (Застрахованного лица) за ущерб, причиненный имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

8. СТРАХОВАЯ СУММА: 100 000 000 (Сто миллионов) руб.

8.1. Лимиты ответственности по одному и каждому страховому случаю:
8.1.1. ☐ На один и каждый страховой случай:
8.1.2. По дополнительным расходам:
☐ Судебные расходы и издержки Страхователя (Застрахованного лица), исключая все административные расходы Страхователя: % от страховой суммы.
☐ Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Застрахованным лицом) с письменного согласия Страховщика, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу: % от страховой суммы.

9. ФРАНШИЗА: ☐ безусловная ☐ условная

10. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 35 000 (Тридцать пять тысяч) руб., страховой тариф: х%.

10.1. Порядок уплаты страховой премии: ☒ единовременно, не позднее «28» 04 2023 г.; ☐ в рассрочку:

1 взнос в размере х не позднее х	2 взнос в размере х не позднее х	3 взнос в размере х не позднее х	4 взнос в размере х не позднее х

11. СРОК СТРАХОВАНИЯ: Полис вступает в силу с момента уплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 00 ч. 00 мин. «29» 04 2023 г., и действует по 24 ч. 00 мин. «28» 04 2024 г. В случае неуплаты (неполной уплаты) очередного страхового взноса (при уплате страховой премии в рассрочку) Полис (договор) прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты соответствующей части страховой премии (очередного страхового взноса), при этом ранее уплаченная часть страховой премии Страхователю не возвращается.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
13.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют положения Правил.
13.2. Если на момент заключения настоящего Полиса Страхователь или кто-либо из лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, является публичным должностным лицом (далее – ПДЛ), иностранным публичным должностным лицом (далее – ИПДЛ) или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то Страхователь предоставляет Страховщику информацию о таком лице, предусмотренную соответствующими положениями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».
13.3. Если на момент заключения настоящего Полиса ни Страхователь, ни лицо из числа лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, не являлся ПДЛ, ИПДЛ или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то при наличии изменений в сведениях о вышеуказанных лицах, включая себя, Страхователь обязуется сообщить об этом Страховщику в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня соответствующих изменений.
13.4. Подписывая настоящий Полис и уплачивая страховую премию, Страхователь тем самым своей волей и в своем интересе дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и подтверждает, что им получены письменные согласия Застрахованного лица и Выгодоприобретателя(-ей), названных в настоящем Полисе и приложенных к нему документах, с тем, что Страховщик может осуществлять обработку указанных в нем персональных данных (в том числе специальных и биометрических данных) физических лиц в течение всего срока действия Полиса и последующие 5 (пять) лет с момента прекращения действия Полиса, а также подтверждает, что им проинформированы вышеуказанные лица о составе переданных Страховщику их персональных данных.
13.5. Стороны пришли к соглашению об использовании факсимильного изображения подписи и печати Страховщика, выполненных с применением технических средств, в соответствии с п. 2 ст. 160 ГК РФ.
13.6. Страхователь с настоящим Полисом, Правилами ознакомлен и согласен, обязуется выполнить. Правила вручены страхователю путем предоставления ссылки на адрес их размещения на официальном сайта Страховщика: https://skgelios.ru/upload/iblock/ac2/ac2886f91bf8dd5143986049c2e0843.pdf
13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была представлена в полном объеме информация в соответствии с п. 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации (утв. Решением Комитета финансового надзора Банка России, Протокол от 09.08.2018 № КФНП-24).
13.8. Настоящий Полис заключен при участии страхового агента ИП Бродовикова Л.А. ИКП 04704

13.9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса:
13.9.1. Приложение № 1: Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденные приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50.
13.9.2. Приложение № 2: Заявление на страхование ответственности оценщиков от «10» 04 2023 г.

От имени Страховщика:
Должность: Главный специалист отдела корпоративных продаж Филиала в г. Иркутске
На основании Доверенности №246 от 01.01.2023г.
/ Лыссва Е.М. /
мп

От имени Страхователя:
Должность: Генеральный директор
На основании Устава
/ Иванович А.О. /
мп