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 09 . 10 .2023 №05-25-38774/23-00

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

1. Провести торги в форме аукциона на право заключения договора аренды объекта нежилого фонда (далее – Аукцион), находящегося в государственной собственности Санкт-Петербурга (далее – Объект), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера А, часть 1-19 помещения 6Н (далее – Объект).

Район Санкт-Петербурга: Адмиралтейский
Кадастровый номер: 78:32:0001058:4008
Этаж: цоколь
Общая площадь Объекта: 258,1 кв.м.
Входы: 1 отдельный с улицы, 2 отдельных со двора
Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Целевое назначение: нежилое

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

3. Проведение Аукциона осуществляется в электронной форме.

4. Установить, что:

4.1. Договор аренды Объекта заключается на 10 лет.

4.2. Начальная цена составляет: 2 521 637,04 (два миллиона пятьсот двадцать одна тысяча шестьсот тридцать семь рублей 4 копейки) (без учета НДС).

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

Объект относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Жилой дом", входящего в состав ансамбля "Дома С.П.Горсткина".

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

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

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** **А.Н.Карельский**

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

# СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

## 1. Сведения об объекте.

**Адрес объекта:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Район | Адмиралтейский | Улица | улица Ефимова | | |
| Номер дома | 6 | Корпус | | Литера | А |

**Описательный адрес** (угловых и сквозных строений): улица Ефимова, дом 6

**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 **:** |
|---|---|
| 6-Н | 6-Н (ч.п.1 — 19) |

**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 | 20 |
| С улицы общих: | | |
| Со двора отдельных: | 2 | 21,22 |
| Со двора общих: | | |
| Через проходную: | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Общая площадь здания (кв. м):** (заполняется при учете ПОН) | | |
| **Общая площадь объекта учета (кв. м):** | **260.9** | |
| **Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):** | 258.1 | 6-Н (ч.п.1 — 19) |
| **Коэффициент потребительских качеств ***:** | 1 | |
| **Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств ***(кв. м):** | 258.1 | |
| **Общая площадь объекта аренды (кв.м):** | 258.1 | |

**Примечание:**

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 260.9 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

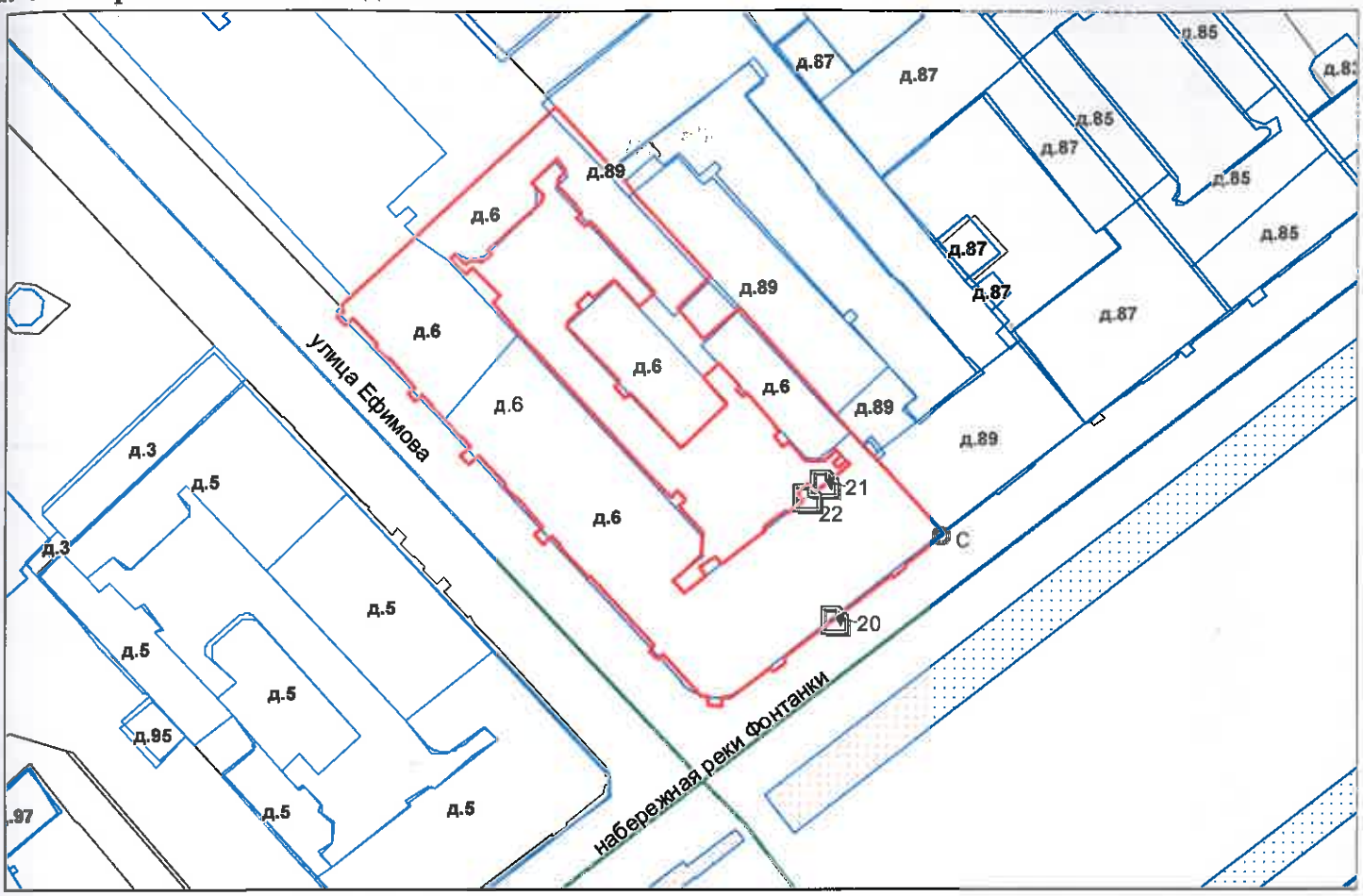
Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН от 17.11.2022 №КУВИ-001/2022-204083020 на основании обращения СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 20.03.2023 №04-10-4719/23-0-0. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 27.03.2023.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

## 2. Схема расположения входов.




*- границы строения*

Дополнительные сведения о строении: _____

## 3. Ведомость координат центров входов.

| № п/п | Характерная точка | № вх. | Координаты центра входа | | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | X, м | Y, м | |
| 1 | C | 20 | 114179.40 | 93006.52 | |
| 2 | C | 21 | 114177.83 | 93027.14 | |
| 3 | C | 22 | 114175.07 | 93024.92 | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Исполнитель: Николаенко В.Н.

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

Дата: 27 марта 2023 года

Район: Адмиралтейский

Всего пронумеровано и
прошнуровано 2 листа(ов)
«24» 03 2023 г.
Начальник ПИБ Центральное
Департамента кадастровой
деятельности В.Б. Митичева

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 ИСПБ СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»**

**Очкивской О.С.**

№01-43-30689/22-0-1 от 22.11.2022

№ 01-43-30689/22-0-0 от 21.11.2022
На № 04-07-22966/22-0-0 от 21.11.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу **г.Санкт-Петербург, улица Ефимова, дом 6, литера А** на основании распоряжения КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Дома С.П. Горсткина", об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" от 27.04.2016 № 10-159 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Жилой дом", входящего в состав ансамбля "Дома С.П.Горсткина".

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

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

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

**Е.В. Коробкова**

Сырцова Е.П.
(812)417-43-46

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

Штамп регистрации

На № 04-07-6359/23-0-0 от 10.04.2023
Рег. № 01-43-8074/23-0-0 от 11.04.2023

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

**Очкивской О.С.**

**gku@commim.spb.ru**

**Уважаемая Ольга Сергеевна!**

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ефимова, дом 6, литера А, на основании распоряжения КГИОП от 27.04.2016 № 10-159 является объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Дома С.П. Горсткина».

В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), охранное обязательство на указанный объект культурного наследия КГИОП не утверждалось, ранее на помещение 6-Н между КГИОП и ООО «Белорусская мебель» заключалось охранное обязательство от 30.04.2004 № 4671. В силу пункта 6 названного охранного обязательства последнее прекращает свое действие при прекращении договора аренды на помещение, а также при изменении формы собственности на помещение. Дополнительно сообщаем, что заявлений о расторжении указанного договора в КГИОП не поступало.

В случае, если к моменту заключения договора, не оформлено охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона или отсутствует ранее заключенное охранное обязательство, лицо, у которого на основании указанных договоров возникает право собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, обязано выполнять требования в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, предусмотренные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона, до момента вручения такому лицу охранного обязательства, предусмотренного статьей 47.6 Федерального закона.

Учитывая сказанное, в договор, предусматривающий передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, необходимо включить обременения в виде обязательства по соблюдению требований, установленных законодательством об охране объектов культурного наследия.

Приложение на 8 листах в 1 экз.

**Начальник Юридического управления-юрисконсульт КГИОП** Место для подписи **Ж.Г. Трушина**

Исполнитель: Иванова Ю.А. 8-(812)-312-7620

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

# Акт обследования объекта нежилого фонда

г. Санкт-Петербург «19» апреля 2023 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)
2. Площадь: 258,1
3. Этаж: цокольный
4. Входы: отдельный с улицы, 2 отдельных со двора
5. Кадастровый номер: 78:32:0001058:4008
6. Состояние: удовлетворительное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.
8. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:

В ч.п.20 пом. 6-Н расположен водомерный узел, единственный проход в ч.п.20 осуществляется через ч.п.16 пом. 6-Н (входов с ЛК в ч.п.20 нет).
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
В помещении проходят транзитные трубы.
Визуально выявлены перепланировки:
ч.п.19 (ниша) переоборудована в дверной проем (фото №53,54)
перегородка с дверью между ч.п.9 и ч.п.11 демонтирована (фото №31)
в ч.п.2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. (фото №9,10,13,14).
вход с улицы в ч.п.15 зашит со стороны ч.п.15 (фото №44,45).

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon Coolpix AW130 № 413 40031890
Лицо, ответственное за обеспечение доступа:

Приложение: материалы фотофиксации на 10 л.

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

(подпись) Ястребов Д.А.
(ФИО)

Акт согласован:

Начальника отдела
проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

(подпись) Яковлев А.Р.
(ФИО)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №1

Фото №2 (вход с улицы)

Фото №3

Фото №4 (вход со двора)

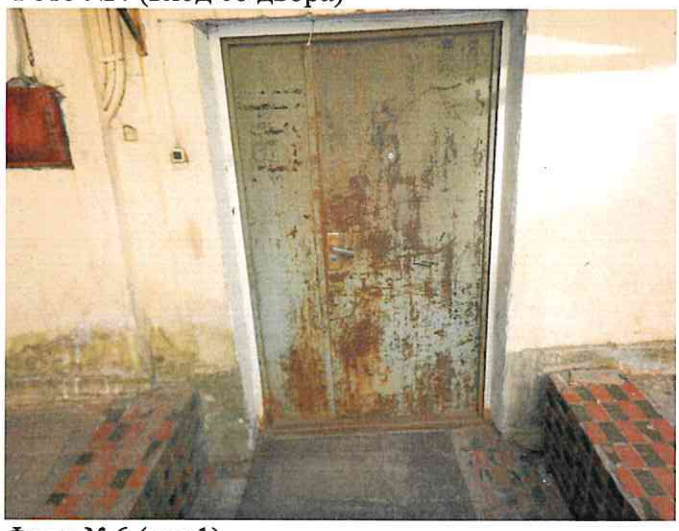


Фото №5 (вход со двора)

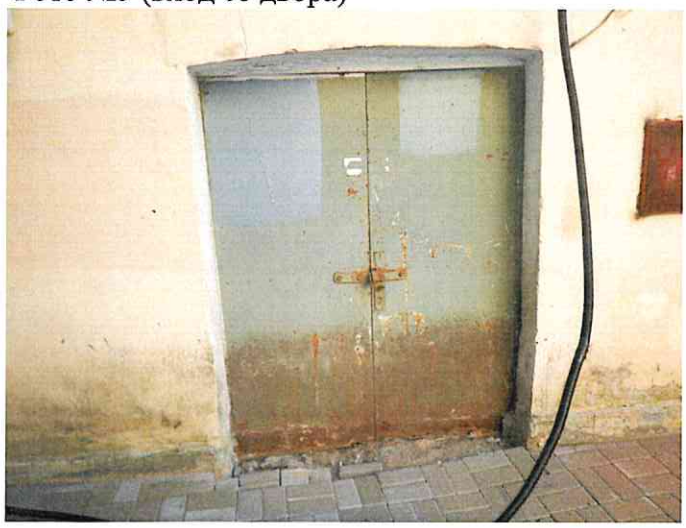


Фото №6 (ч.п.1)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №7 (ч.п.1)

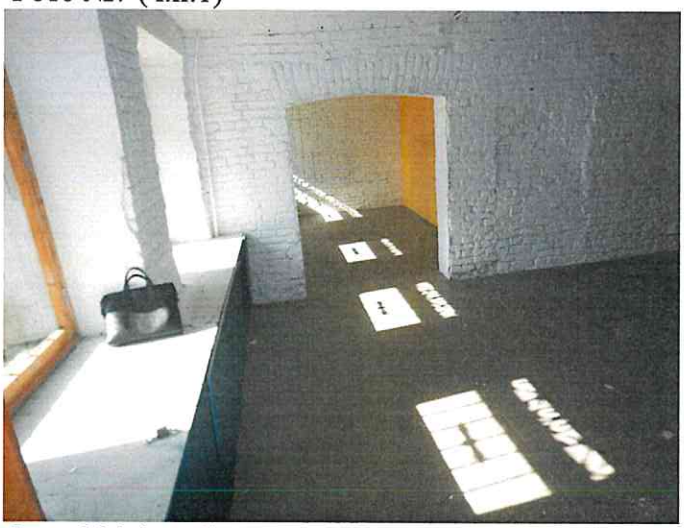


Фото №8 (ч.п.1)

Фото №9 (ч.п.2)

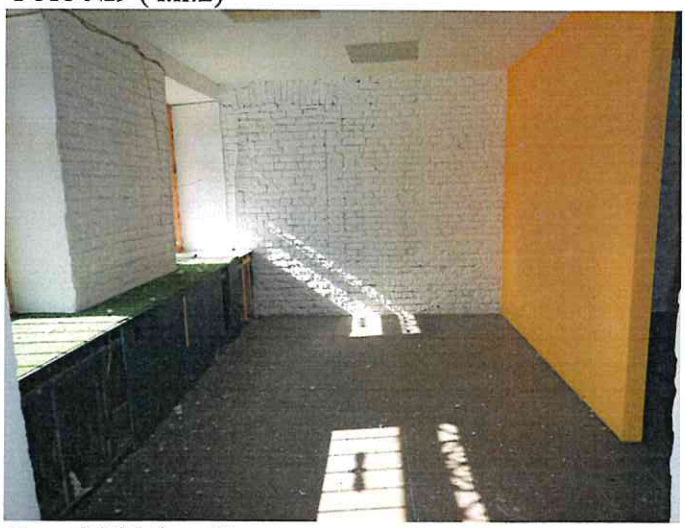


Фото №10 (ч.п.2)

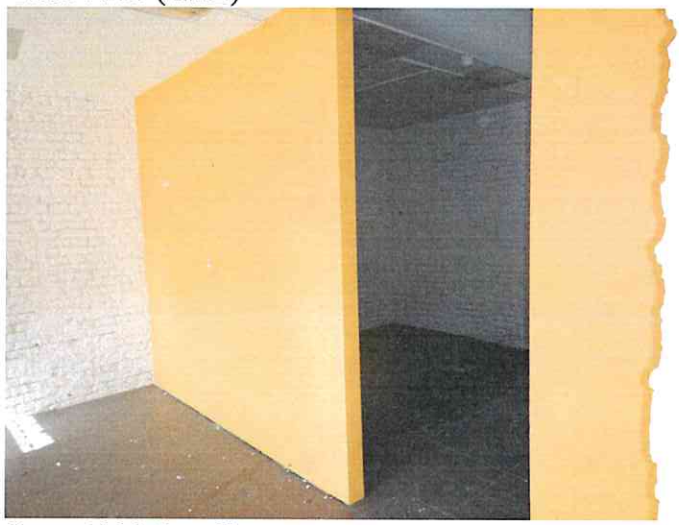
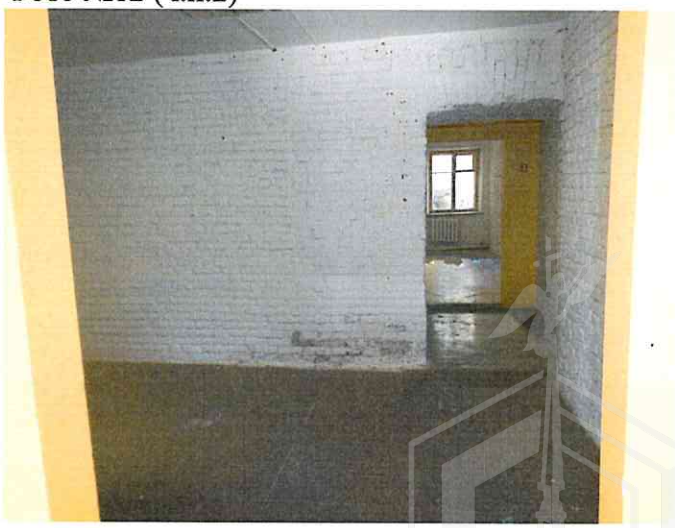


Фото №11 (ч.п.2)

Фото №12 (ч.п.2)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №13 (ч.п.2)

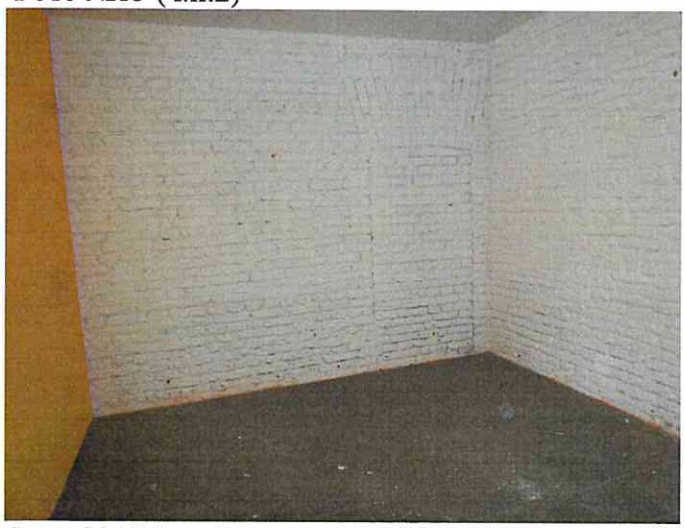


Фото №14 (ч.п.2)

Фото №15 (ч.п.3)

Фото №16 (ч.п.4)

Фото №17 (ч.п.4)

Фото №18 (ч.п.5)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №19 (ч.п.5)

Фото №20 (ч.п.6)

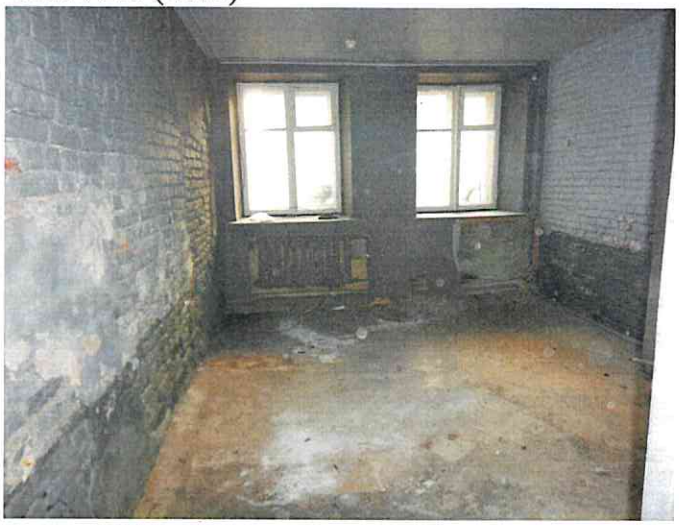
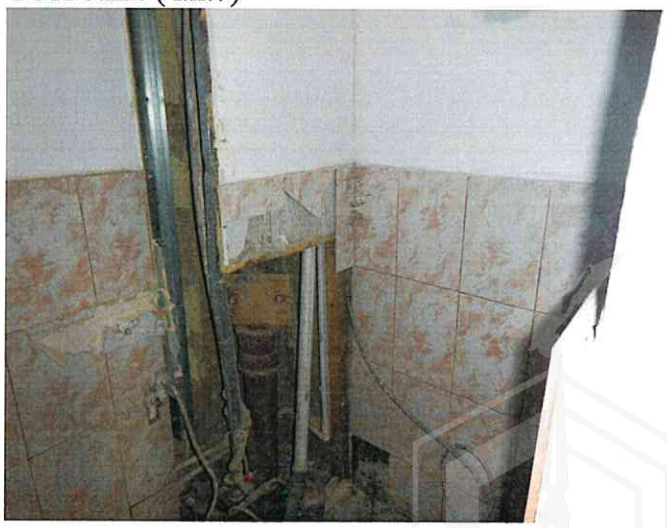


Фото №21 (ч.п.6)

Фото №22 (ч.п.6)

Фото №23 (ч.п.7)

Фото №24 (ч.п.7)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №25 (ч.п.8)

Фото №26 (ч.п.8)

Фото №27 (ч.п.8)

Фото №28 (ч.п.8)

Фото №29 (ч.п.9)

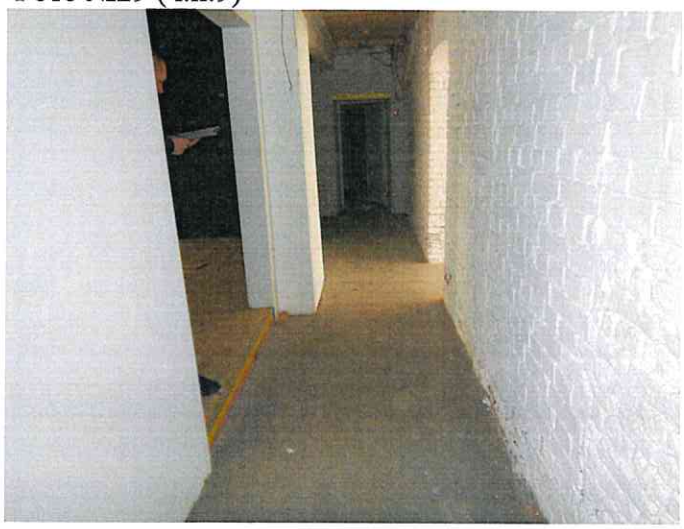


Фото №30 (ч.п.9)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №31 (ч.п.9,11)

Фото №32 (ч.п.10)

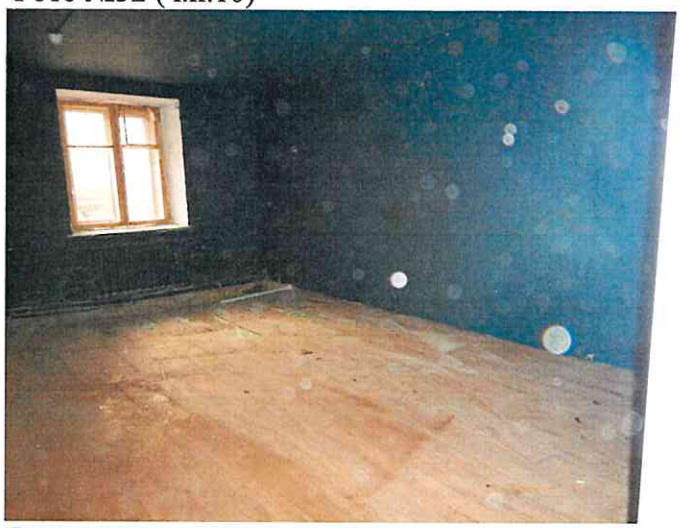


Фото №33 (ч.п.10)

Фото №34 (ч.п.10)

Фото №35 (ч.п.10)

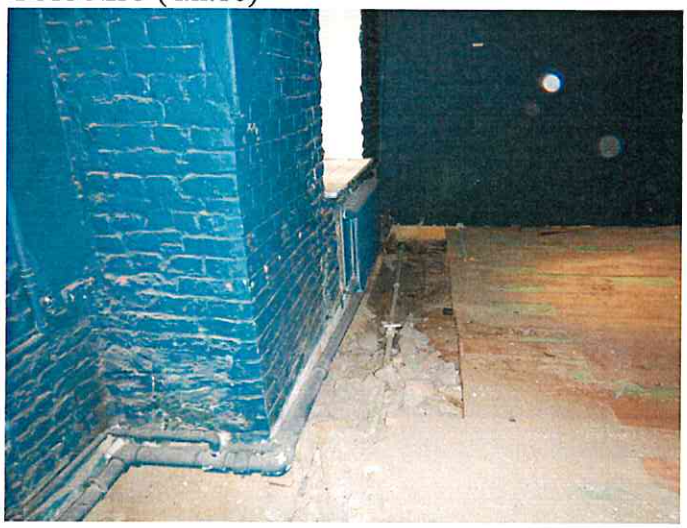


Фото №36 (ч.п.10)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №37 (ч.п.11)

Фото №38 (ч.п.11)

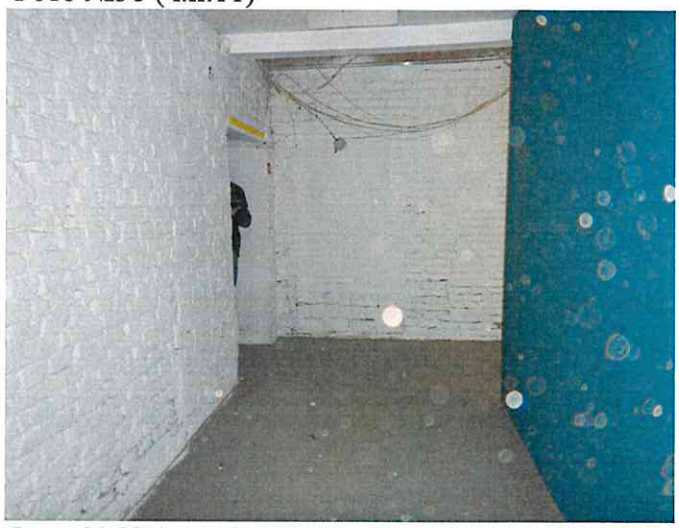


Фото №39 (ч.п.12)

Фото №40 (ч.п.13)

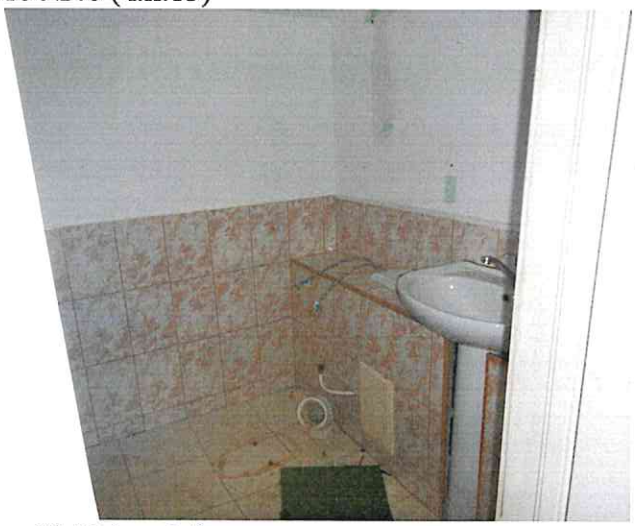


Фото №41 (ч.п.13)

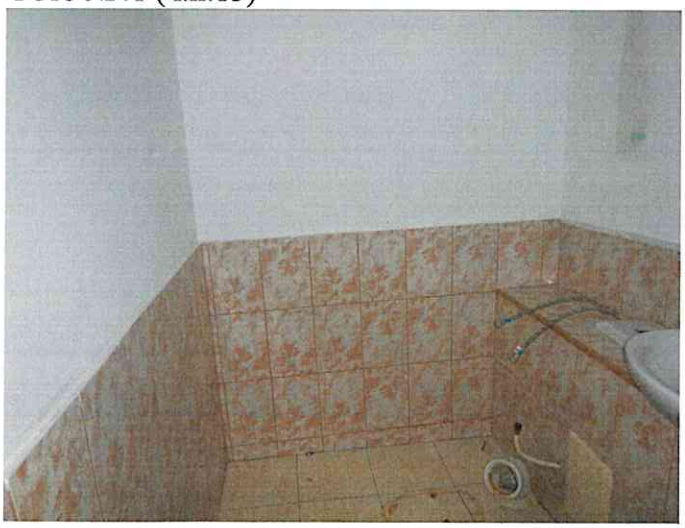
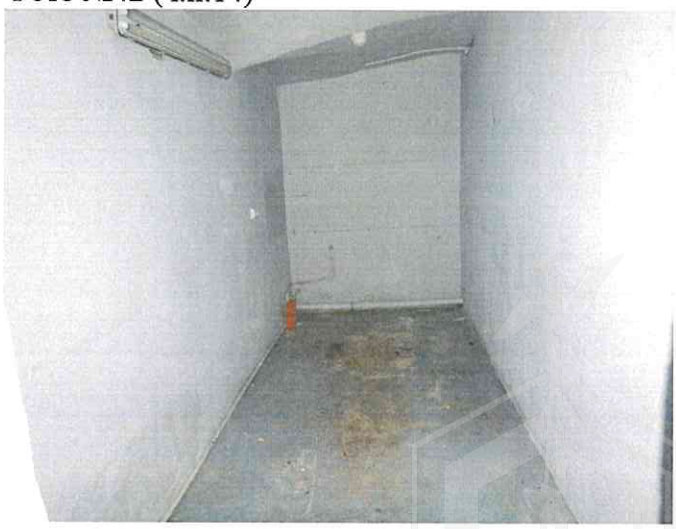


Фото №42 (ч.п.14)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №43 (ч.п.14)

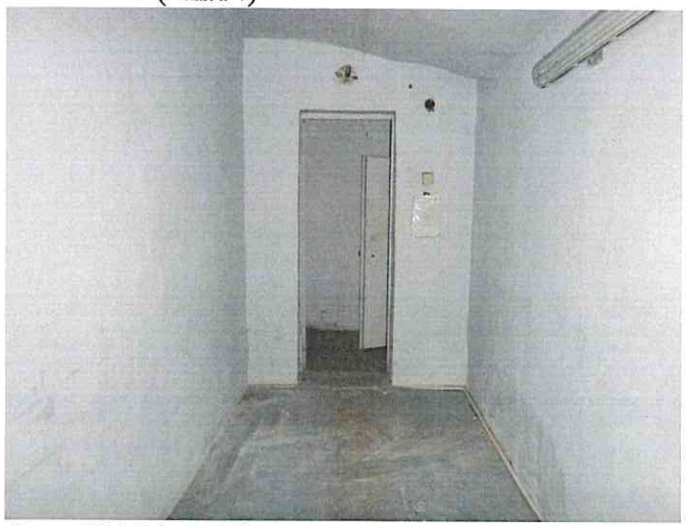


Фото №44 (ч.п.15)

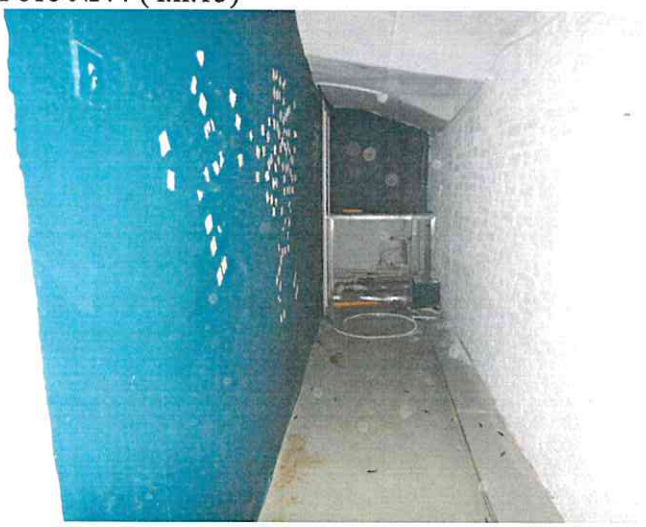


Фото №45 (ч.п.15)

Фото №46 (ч.п.15)

Фото №47 (ч.п.16)

Фото №48 (ч.п.16)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №49 (ч.п.17)

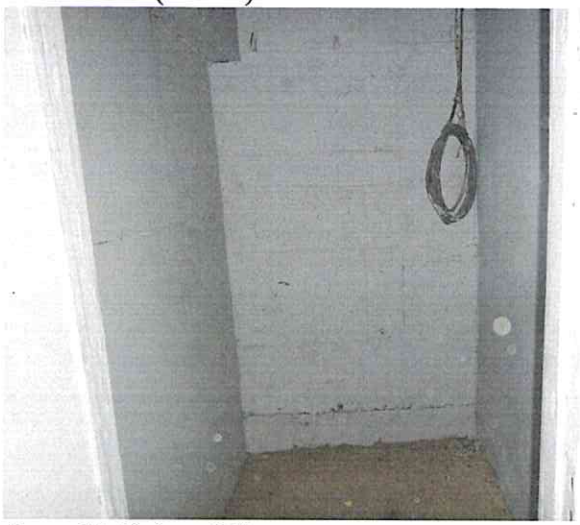


Фото №50 (ч.п.18)

Фото №51 (ч.п.18)

Фото №52 (ч.п.18)

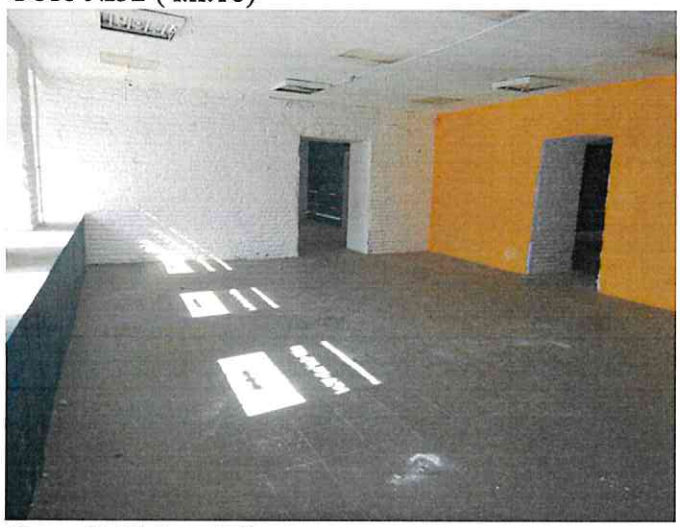


Фото №53 (ч.п.19)

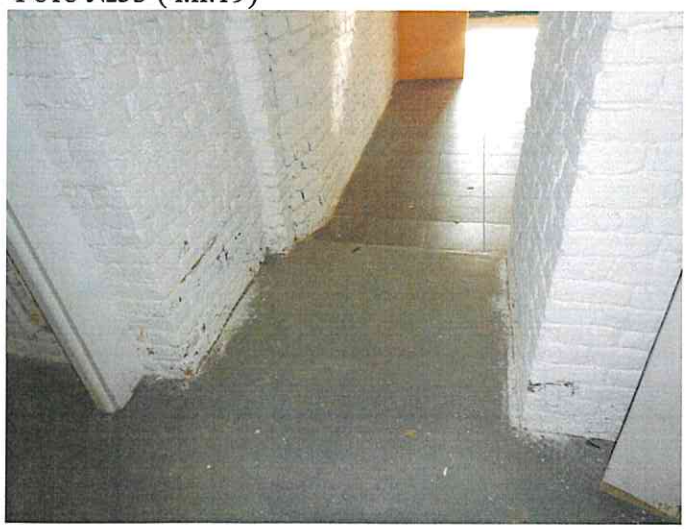
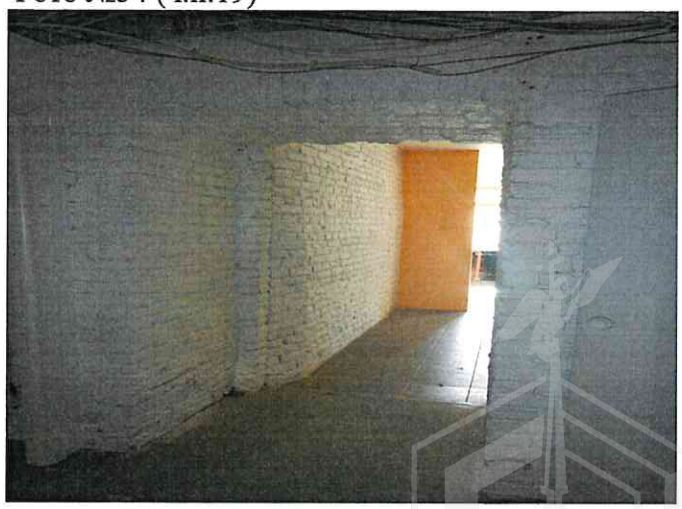


Фото №54 (ч.п.19)



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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №55 (ч.п.20)

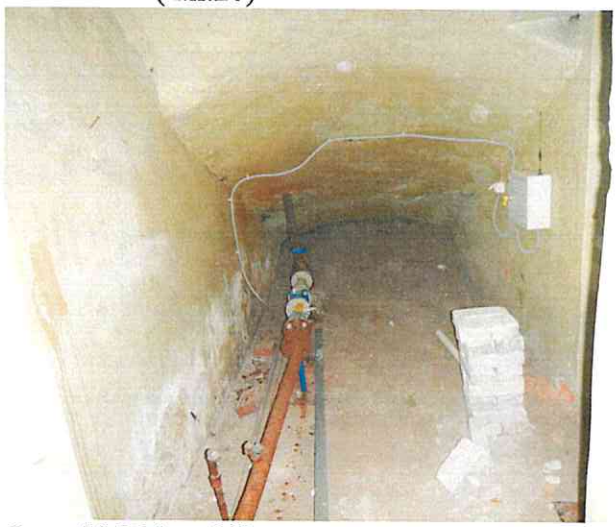


Фото №56 (ч.п.20)

Фото №57 (ч.п.20)

Фото №58 (ч.п.20)

20. 12. 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

12.12.2022 № ИВ-13D-13957

На № 04-21-23487/22-0-0 от 29.11.2022
О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

Уважаемая Ольга Сергеевна!

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

Санкт-Петербург, Алтайская ул., д. 4, лит. А, пом. 15-Н (ч.п. 11, 13, 17, 18) и МОП (4-10);

Санкт-Петербург, ул. Б. Монетная, д. 29, лит. А, пом. 10-Н;

Санкт-Петербург, Московский пр., д. 207, лит. А, пом. 3-Н, 4-Н;

Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Генерала Хазова, д. 8, лит. А, части 11-Н (ч.п. 1-20, 21-38, 39-41), 12-Н нежилого помещения 1-Н, 3-Н, 4-Н, 6-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н, 19-Н, 20-Н, 34-Н, 35-Н, 14ЛК, 15ЛК;

Санкт-Петербург, Фонтанки наб., д. 40/68, лит. А, пом. 4-Н;

Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 74/1, лит. А, пом. 11-Н, 12-Н;

Санкт-Петербург, Большая Зеленина ул., д. 15, лит. А, пом. 5-Н;

Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит. А, пом.6-Н (ч.п.1-19);

Санкт-Петербург, наб. Макарова, д. 14, лит. А, пом.1-Н;

Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 10, лит. А, пом. 3-Н;

Санкт-Петербург, Красносельское шоссе (Горелово), д. 46, корп. 4, лит. А, пом.1-Н;

Санкт-Петербург, ул. Воскова, д. 6, лит. А, пом. 4-Н;

Санкт-Петербург, Софийская ул., д. 51, лит. А, пом. 1-Н;

Санкт-Петербург, Канонерский о., д. 8, лит. А, пом. 3-Н;

Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 154, лит. А, пом. 3-Н;

Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 33/5, лит. А, пом. 17-Н

защитных сооружений гражданской обороны не числится.

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-65503/22-0-0
от 20.12.2022

По адресам:
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88;
Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 3;
Санкт-Петербург, ул. Льва Толстого, д. 5
числятся защитные сооружения гражданской обороны.

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

Видоменко Наталия Валерьевна
(812) 247-09-36

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 1
тел. 8 (800) 220-0-220, факс: 8 (812) 494-32-54
e-mail: office@lenenergo.ru
www.lenenergo.ru

| | | | |
|---|---|---|---|
| 30.12.2020 | | № | ЭСКЛ/16-01/ 27631 |
| На № | 04-25-28207/20-0-0 | от | 25.12.2020 |

Начальнику
Управления приватизации и
арендных отношений
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»
О.А. Ворохобиной

ул. Новгородская,
д. 20, лит. А, пом. 2Н,
Санкт-Петербург, 191144

vorohobina@commim.spb.ru

Копия:
Генеральному директору
ООО «ЖКС № 2
Адмиралтейского района»
А.М. Дубовому

ул. Казначейская, д. 13,
литера В, пом. 6Н,
Санкт-Петербург, 190031

info@mcrenaissance.ru

Уважаемая Ольга Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение от 25.12.2020 вх. № ЛЭ/01-02/22970 ПАО «Россети Ленэнерго» зарегистрирована заявка от 28.12.2020 № 20-551298 о восстановлении (переоформлении) документов о технологическом присоединении в отношении энергопринимающих устройств (далее – ЭПУ) объекта «нежилое помещение», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера А, помещение 6Н, кадастровый номер 78:32:0001058:4008 (далее – Объект).

В соответствии с абзацем третьим пункта 4 статьи 26 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» сетевая организация или иной владелец объектов электросетевого хозяйства, к которым в надлежащем порядке технологически присоединены ЭПУ, по требованию собственника или иного законного владельца ЭПУ или объектов электроэнергетики в установленные законодательством Российской Федерации сроки обязаны предоставить или составить документы, подтверждающие технологическое присоединение и (или) разграничение балансовой принадлежности объектов электроэнергетики и

ответственности сторон за нарушение правил эксплуатации объектов электросетевого хозяйства.

В данном случае технологическое присоединение ЭПУ Объекта осуществлено через электрические сети жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера А.

Таким образом, в силу вышеприведенного нормативного положения обязанность по оформлению и выдаче в отношении ЭПУ Объекта документов о технологическом присоединении лежит на балансодержателе электрических сетей жилого дома, через которые технологически присоединены ЭПУ Объекта.

Порядок, сроки оформления и выдачи таких документов установлен в разделе VIII Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 (далее – Правила).

Форма акта об осуществлении технологического присоединения, в соответствии с которой должен быть переоформлен акт в отношении ЭПУ Объекта, представлена в Приложении № 1 к вышеуказанным Правилам.

Учитывая изложенное, в целях получения документов о технологическом присоединении в отношении ЭПУ Объекта Вам необходимо обратиться к балансодержателю электрических сетей жилого дома, через которые технологически присоединены ЭПУ Объекта.

Представитель ПАО «Россети
Ленэнерго» по доверенности Л.М. Веснина

Исп. Иванова В.А.
Тел.: 8-800-220-0-220
Вх. № ЛЭ/01-02/22970
Вх. № 20-551298

*Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 585-19 от 09.12.2019*

Документ подписан электронной подписью
Веснина Любовь Михайловна
Сертификат: 02BDAD84004BACE8BA4A6339D404C37E08
Дата подписания: 30.12.2020
Действителен: с 05.10.2020 по 05.01.2022

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 25.09.2023, поступившего на рассмотрение 25.09.2023, 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 |

| | |
|---|---|
| 25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-217984482 | |
| Кадастровый номер: | 78:32:0001058:4008 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 78:32:0001058 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 09.01.2013 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Кадастровый номер 78:32:1058:33:110:2 |
| Местоположение: | Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера. А, пом. 6-Н |
| Площадь, м2: | 260.9 |
| Назначение: | Нежилое помещение |
| Наименование: | Нежилое помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Цокольный этаж № цокольный |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб: | 38120712.79 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 78:32:0001058:3022 |
| 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: | Скрипниченко Ольга Юрьевна, 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 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-217984482 | |
| Кадастровый номер: | 78:32:0001058:4008 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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<br>1296842.1<br>10.10.2000 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 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 25.09.2023г. № КУВИ-001/2023-217984482 | |
| Кадастровый номер: 78:32:0001058:4008 | Номер этажа (этажей): цокольный |

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 №3692Н/2023

Об оценке рыночной стоимости объекта оценки

**Право временного владения (пользования) частью 1-19 площадью 258,1 кв.м. нежилого помещения 6Н площадью 260,9 кв.м., этаж расположения: цокольный. Кадастровый номер:** 78:32:0001058:4008, **расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера. А, пом. 6-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 | г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера. А, пом. 6-Н |
| Дата оценки | 08 августа 2023 г. |
| Дата составления отчета | 06 сентября 2023 г. |

г. Новосибирск 2023 г.

*Исх. №3692Н/2023 от 06 сентября 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 №26 от 25 мая 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 №3692Н/2023 от 06 сентября 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* | без учета НДС, руб. в месяц* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Право временного владения (пользования) частью 1-19 площадью 258,1 кв.м. нежилого помещения 6Н площадью 260,9 кв.м., этаж расположения: цокольный. Кадастровый номер: 78:32:0001058:4008, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера. А, пом. 6-Н | 258,1 | 977,00 | 814,17 | 252 163,70 | 210 136,42 |

**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** ... 7

4 **СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** 8

4.1 Сведения о заказчике ... 8

4.2 Сведения об оценщике, подписавшем отчет об оценке ... 8

4.3 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор ... 8

4.4 Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика ... 9

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 объекта оценки ... 9

5 **ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ** ... 10

6 **ЭТАПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** ... 10

6.1. Иные сведения, необходимые для полного и достаточного представления результата оценки ... 11

7 **ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** ... 11

7.1 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ... 11

7.2 Балансовая стоимость Объекта оценки ... 12

7.3 Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки ... 12

7.4 Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки ... 13

7.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки ... 15

7.6 Фотоматериалы ... 16

7.7 Информация об износе и устаревании ... 27

7.8 Описание местоположения объекта оценки ... 29

7.9 Краткая характеристика г. Санкт-Петербург ... 31

8 **АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ** ... 34

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 ... 35

8.1.1 Основные политические события, влияющие на экономику России ... 35

8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации ... 36

8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербурга за январь-июнь 2023 г. ... 40

8.1.4 Прогноз макроэкономических показателей Российской Федерации ... 41

8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ... 43

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 ..... 44

8.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов .... 50

8.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта ..... 51

9 **АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** ..... 51

10 **ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ** ..... 52

10.1 Определение вида оцениваемой стоимости ..... 52

10.2 Терминология ..... 53

10.3 Подходы к оценке ..... 54

10.4 Сравнительный подход ..... 55

10.5 Доходный подход ..... 56

10.6 Затратный подход ..... 58

10.7 Обоснование использования подходов к оценке ..... 60

11 **РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ** ..... 60

11.1 Подбор объектов-аналогов ..... 61

11.2 Выбор единицы сравнения ..... 72

11.3 Техника корректировок ..... 72

11.4 Определение элементов сравнения ..... 72

11.5 Описание и расчет корректировок ..... 73

12 **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** ..... 87

13 **ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** ..... 88

14 **ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ МАТЕРИАЛЫ** ..... 89

15 **ПРИЛОЖЕНИЕ** ..... 91

15.1 Копии интернет - страниц объектов-аналогов ..... 91

15.2 Копии документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ..... 99

15.3 Копии документов, содержащих сведения об Оценщике и Исполнителе ..... 123

# 1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение к государственному
контракту от 07.03.2023
№ 23000213

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ № 26

**1. Объект оценки: (предмет, состав, адрес объекта оценки или другие характеристики местоположения, идентифицирующие объект оценки)** часть 1-19 площадью 258,1 кв.м нежилого помещения 6Н площадью 260,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001058:4008, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера А.

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

**3. Цель 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 объекта оценки сроком на 10 (десять) 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 сделка с объектом оценки;
- 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 документами технической инвентаризации.

**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:** на бумажном носителе и электронная форма.

**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 приводить не требуется;
- Рыночную величину ежемесячной арендной платы за объект прошу указать с учетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС) и без НДС.

**Заказчик:**

Комитет имущественных отношений
Санкт – Петербурга
Заместитель председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 0DB9E11A6848DFBE946CDEAD5EAE410D
Владелец **Федоров Кирилл Валентинович**
Действителен с 12.04.2022 по 06.07.2023

**Исполнитель:**

Общество с ограниченной ответственностью
«Новосибирская Оценочная Компания»
Генеральный директор

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 |
| 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<br>ИНН 7832000076 / КПП 784201001<br>ОГРН 1027809244561 от 17 декабря 2002 г.<br>Юридический адрес и место нахождения: 191144, г. Санкт-Петербург, ул. Новгородская, д. 20, литера А, помещение 2Н<br>Тел. (812) 576-75-15<br>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»)<br>Место нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, тел. +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738, www.srosvod.ru<br>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.<br>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 объекта 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»;<br>2. Задание на оценку №26 от 25 мая 2023 г. |
| Общая информация, идентифицирующая объекты оценки | Право временного владения (пользования) частью 1-19 площадью 258,1 кв.м. нежилого помещения 6Н площадью 260,9 кв.м., этаж расположения: цокольный. Кадастровый номер: 78:32:0001058:4008, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера. А, пом. 6-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* | 977,00 |
| Доходный подход, руб. | Не применялся |
| Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м./мес.* | 977,00 **(Девятьсот семьдесят семь) рублей с НДС**<br>814,17 (**Восемьсот четырнадцать**) **рублей 17 коп. без НДС** |
| Рыночная стоимость, руб. за объект оценки мес.* | 252 163,70 (**Двести пятьдесят две тысячи сто шестьдесят три) рубля 70 коп. с НДС**<br>210 136,42 (**Двести десять тысяч сто тридцать шесть) рублей 42 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.<br>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.<br>3. Оценка проводится исходя из допущения об отсутствии экологического загрязнения, ввиду отсутствия документально подтвержденного экологического загрязнения объектов оценки, в соответствии с заданием на оценку.<br>4. В отчете об оценке определяется конкретная итоговая величина рыночной стоимости без указания границ интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться эта стоимость.<br>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-001/2023-79035919 от 04.04.2023 г.;
2. Справка для расчета арендной платы от 27.03.2023 г.;

3. Уведомление САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ" (СПб ГКУ ЦИОООКН) №01-43-30689/22-0-0 от 21.11.2022 г.;

4. Уведомление КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ (КГИОП) №01-43-8074/23-0-0 от 11.04.2023 г.;

5. Акт обследования объекта нежилого фонда от 19.04.2023 г.;

6. Уведомление Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу №ИВ-130-13957 от 12.12.2022 г.;

7. Уведомление Россети Ленэнерго №ЭСКЛ/16-01/ 27631 от 30.12.2020 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

Информация о балансовой и остаточной стоимости объекта не предоставлена.

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

Собственность – Санкт-Петербург (№1296842.1 от 10.10.2000 г.).

Существующие обременения - на основании распоряжения КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Дома С.П. Горсткина", об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" от 27.04.2016 № 10-159 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Жилой дом", входящего в состав ансамбля "Дома С.П.Горсткина". Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

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 | Часть 1-19 площадью 258,1 кв.м. нежилого помещения 6Н площадью 260,9 кв.м., этаж расположения: цокольный. Кадастровый номер: 78:32:0001058:4008 | Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-79035919 от 04.04.2023 г. |
| Адрес объекта | г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера. А, пом. 6-Н | |
| Краткое описание | Нежилое помещение | Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком |
| Текущее использование объекта аренды | Не используется | |
| Год постройки здания | 1894 | https://prawdom.ru/dom.php?hm=Efimova%20spb_6 |
| Год проведения реконструкции | 1969 | https://prawdom.ru/dom.php?hm=Efimova%20spb_6 |
| Этаж расположения | Цокольный | Выписка из ЕГРН № КУВИ-001/2023-79035919 от 04.04.2023 г. |
| Площадь помещения, кв.м. | 258,1 | |
| Высота по внутреннему обмеру, м. | н/д | Информация не предоставлена |
| Объем, куб.м. | н/д | |
| Процент физического износа по техническому паспорту по данным технических документов | н/д | |
| Вход | 1 отдельный с улицы, 2 отдельных со двора | Акт обследования объекта нежилого фонда от 19.04.2023 г. |
| Фундамент | н/д | Информация не предоставлена |
| Стены | Кирпичные | https://prawdom.ru/dom.php?hm=Efimova%20spb_6 |
| Перегородки | н/д | Информация не предоставлена |

| Показатель | Характеристика | Источник информации |
|---|---|---|
| Перекрытия | н/д | |
| Кровля | н/д | |
| Полы | н/д | |
| Внутренняя отделка | Полы - бетон, плитка, дерево; стены - покраска, плитка; окна - деревянные; двери внутренние - деревянные; потолок - покраска, "армстронг" | Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком |
| Инженерное обеспечение объекта аренды | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация | Справка для расчета арендной платы |
| Состояние здания | Удовлетворительное | Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком |
| Состояние отделки помещений | Удовлетворительное, требует косметического ремонта | |
| Наличие перепланировок | Ч.п. 19 переоборудована в дверной проем. Перегородка с дверью между ч.п. 9 и ч.п. 11 демонтирована. В ч.п. 2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. Вход с улицы в ч.п. 15 зашит со стороны ч.п. 15 | Акт обследования объекта нежилого фонда от 19.04.2023 г. |
| Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость | Отсутствуют | Визуальный осмотр, информация, предоставленная Заказчиком |
| Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту | Асфальтированная дорога, круглогодичный подъезд | Визуальный осмотр, Яндекс карты |
| Историческая и культурная значимость объекта | На основании распоряжения КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Дома С.П. Горсткина", об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" от 27.04.2016 № 10-159 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Жилой дом", входящего в состав ансамбля "Дома С.П.Горсткина". Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами | Уведомление №01-43-30689/22-0-0 от 21.11.2022 г. |

**Помещение**
Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ···

**Общая информация**

| | |
|---|---|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:32:0001058:4008 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 09.01.2013 |

**Характеристики объекта**

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера. А, пом. 6-Н |
| Площадь, кв.м | 260.9 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | цокольный |

**Сведения о кадастровой стоимости**

| | |
|---|---|
| Кадастровая стоимость (руб) | 38120712.79 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата внесения | 09.01.2019 |

**Ранее присвоенные номера**

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер | 78:32:1058:33:110:2 |

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

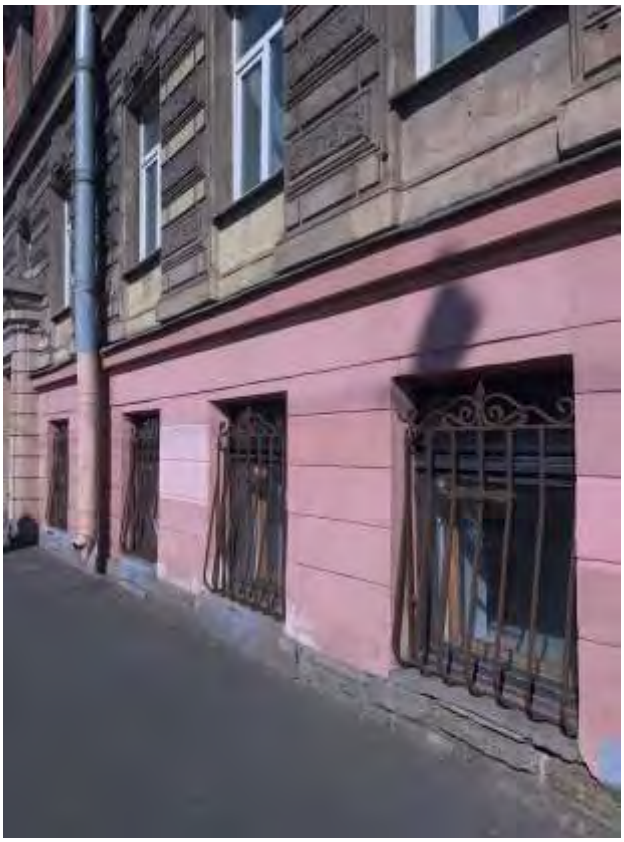
| | |
|---|---|
| **Вид, номер и дата государственной регистрации права** | Собственность № 1296842.1 от 10.10.2000 |

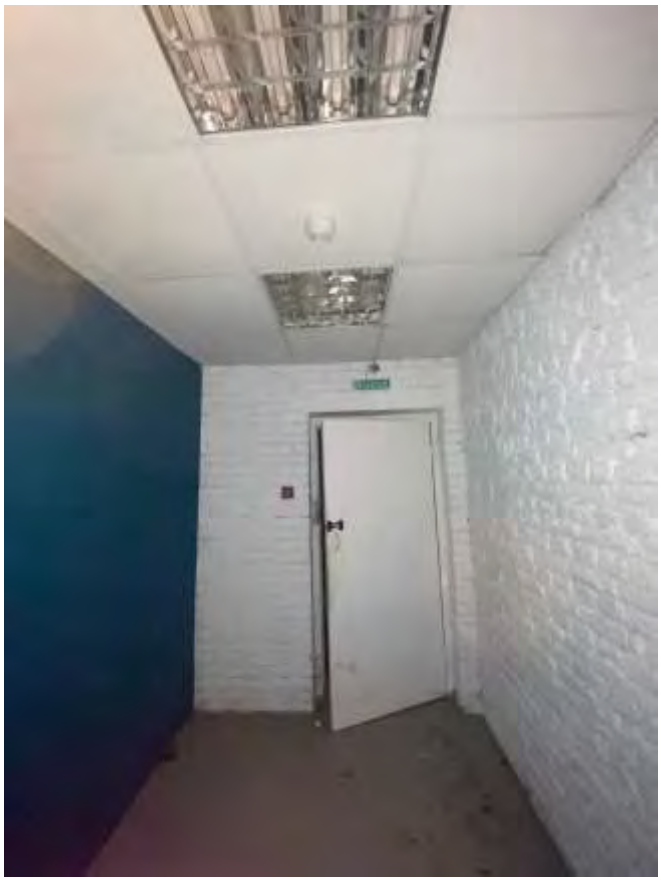
Рисунок 1. Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online https://lk.rosreestr.ru/

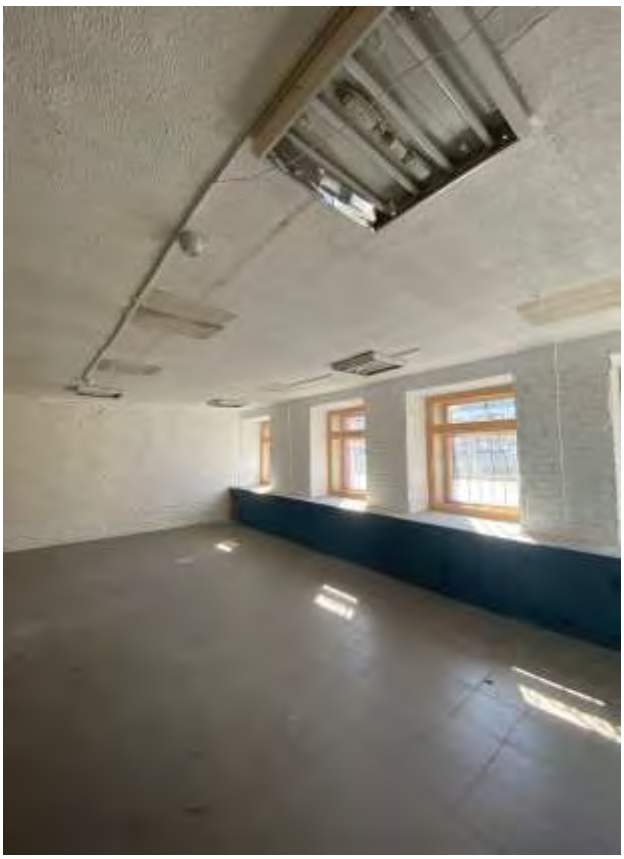
## 7.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки

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

## 7.6 Фотоматериалы







## 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 | Часть 1-19 площадью 258,1 кв.м. нежилого помещения 6Н площадью 260,9 кв.м., этаж расположения: цокольный. Кадастровый номер: 78:32:0001058:4008 | 1894 | 1969 | Удовлетворительное | Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации | 45,0% |

**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 | Часть 1-19 площадью 258,1 кв.м. нежилого помещения 6Н площадью 260,9 кв.м., этаж расположения: цокольный. Кадастровый номер: 78:32:0001058:4008 | 45,0% | 0,0% | 0,0% | 45,0% |

## 7.8 Описание местоположения объекта оценки

*Таблица 6. Характеристика месторасположения объекта оценки*

| Наименование параметра | Характеристика |
|---|---|
| Адрес расположения объекта оценки | г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера. А, пом. 6-Н |
| Местоположение в микрорайоне | Адмиралтейский р-н |
| Типичное использование окружающей застройки | Жилая, административная застройка |
| Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры, преобладающая застройка микрорайона | Плотность застройки высокая.<br>В месте расположения преобладает смешанная застройка (административные здания, историко-культурные объекты и жилая застройка) |
| Транспортная доступность | Хорошая.<br>Доступ на личном и общественном транспорте |
| Близость к остановкам общественного транспорта | 430 м. - ст.м. «Садовая»<br>200 м. – ост. «Набережная реки Фонтанки» |
| Расположение относительно красной линии домов | Красная линия |
| Интенсивность движения в районе | Высокая |

| Наименование параметра | Характеристика |
|---|---|
| расположения оцениваемого объекта | |
| 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 |

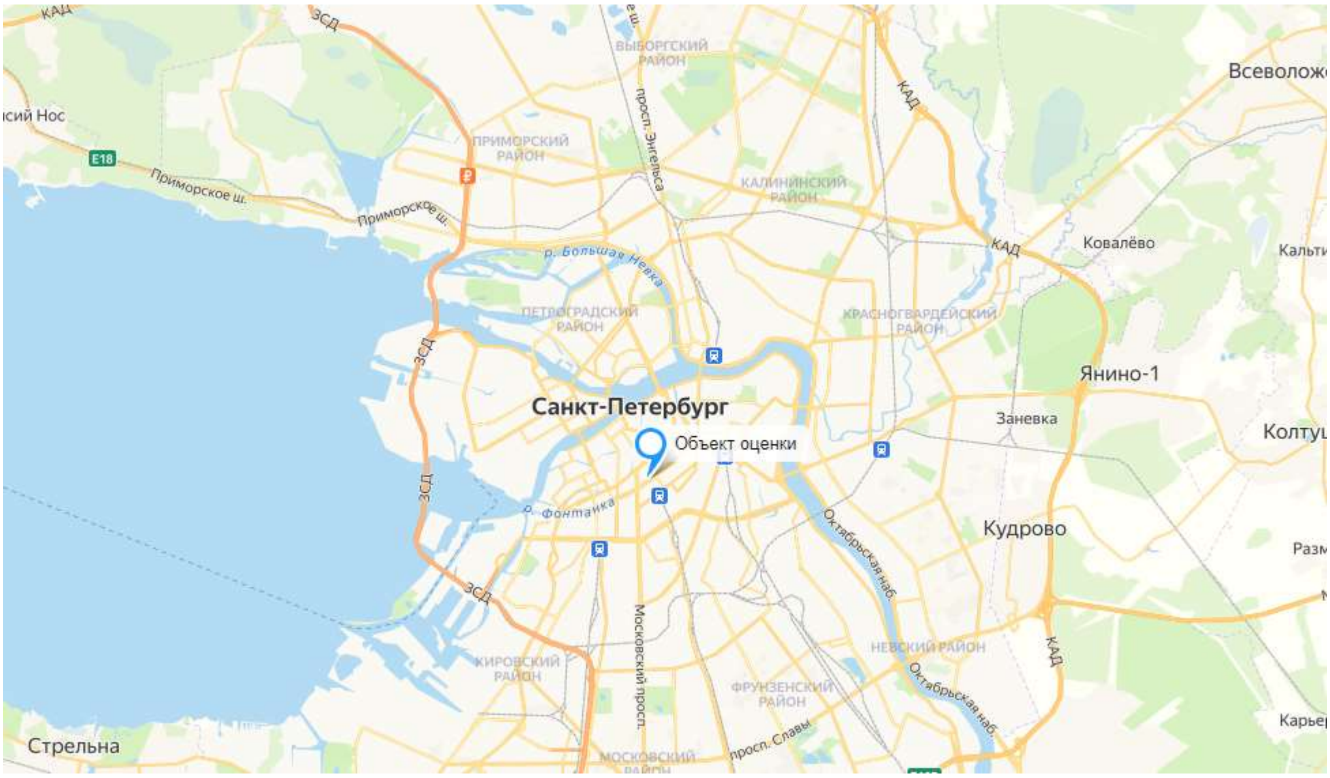



Рисунок 2. Местоположение объекта оценки https://yandex.ru/map-constructor

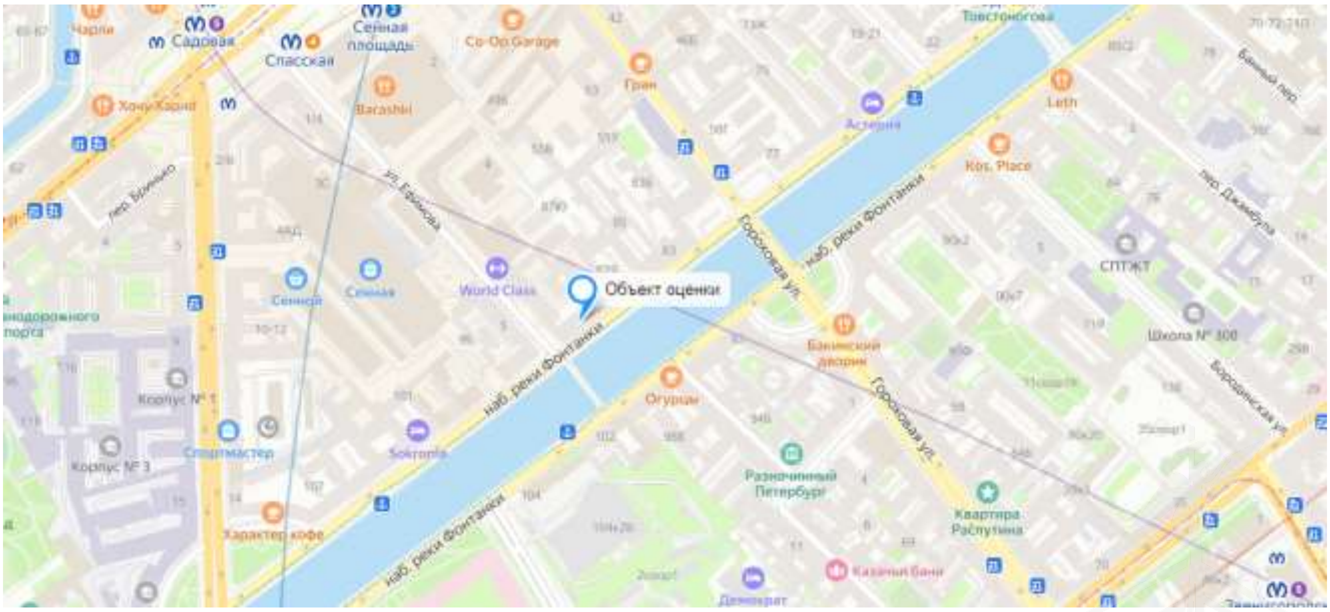



Рисунок 3. Местоположение объекта оценки https://yandex.ru/map-constructor

## 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*

События 2022 года демонстрируют, что в мировых делах главенствует фактор силы, кроме того, наряду с высокими технологиями еще большее значение приобретает человеческий потенциал, энергетика, продовольствие и военная мощь, заявил на "Примаковских чтениях" помощник президента России Юрий Ушаков.

Он сказал, что сбалансированность и многовекторность, открытость страновой и региональной дипломатии были и остаются преимуществами российской внешней политики.

"Все это особенно важно сейчас, когда события 2022 года акцентировали реальные факторы силы в мировых делах. Стало очевидно, что наряду с высокими технологиями, контролем за цифровыми и информационными потоками отнюдь не меньшее, и даже, пожалуй, большее значение имеет человеческий потенциал, энергетика, вообще сырье, продовольствие, водные ресурсы и леса, военная мощь", - сказал Ушаков.

Вместе с тем, по его словам, главное, что роль независимых государств, готовых отстаивать свои идеалы, не ослабевает, а растет.

"В такой парадигме задачи внешней политики России, конечно же, связаны с максимальным достижением целей национального развития страны и процветания экономики, связаны с идейным позиционированием России как оплота нормальных традиционных ценностей, этических, семейных и патриотических, как бастиона, если хотите, культурного и религиозного плюрализма", - сказал помощник президента.

По его оценке, для проведения такого курса у России есть хорошая основа - консолидация всего российского общества и российских элит перед лицом нынешнего беспрецедентного внешнего давления.

*Источник: https://www.interfax.ru/russia/875534*

Россия будет укреплять сотрудничество с Китаем, Индией, странами Юго-Восточной Азии, Ближнего Востока, Ирана и Турции, заявил в ходе выступления на "Примаковских чтениях" помощник президента России Юрий Ушаков.

"Реальность такова, что последнее десятилетие, помимо традиционного взаимодействия с партнерами по СНГ, Россия поддерживает прочные, дружеские отношения с Китаем, укрепляет сотрудничество с Индией, Вьетнамом, Индонезией, другими государствами Юго-Восточной Азии, параллельно активизируются наши связи с Ираном, странами Ближнего Востока, Турцией, с арабским, мусульманским миром в целом", - сказал он.

По его словам, наглядно это подтверждается тем, что российская торговля с этими странами и регионами на сегодняшний день уверенно опережает торговлю с Европой. "Будем, конечно, и дальше прилагать усилия, чтобы закреплять наметившиеся позитивные тенденции при устройстве мирового порядка на основе многополярности", - отметил помощник главы государства.

Ушаков подчеркнул, что Россия намерена действовать сообща с партнерами, "то есть теми странами, которые ценят свой суверенитет и предпочитают сотрудничество бессмысленной конфронтации, странами, которым чужда русофобия и вообще все фобии".

*Источник: https://www.interfax.ru/russia/875520*

## 8.1.2 Социально-экономические показатели Российской Федерации

**О текущей ситуации в российской экономике**[1]

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г1 в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%.

Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно).

Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г).

Металлургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста металлургического производства +10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%.

Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г.

Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%). О

Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%.

---

[1] *О текущей ситуации в российской экономике, май-июнь 2023 г., https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_iyun_2023_goda.html*

По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано 3 с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле.

Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле.

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.).

Оборот розничной торговли в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.).

Платные услуги населению3 в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.).

Оборот общественного питания в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле).

В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г.

Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

## ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–май.23 | май.23 | апр.23 | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | янв.23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Экономическая активность** | | | | | | | | | | | | | |
| **ВВП** | 0,6 | 5,4 | 3,4 (3,3)[1] | -1,8 | -0,6 | -2,6 | -2,8 | -2,1 | -2,7 | -3,5 | -4,5 | 3,0 | 5,6 |
| **Сельское хозяйство** | 3,0 | 2,9 | 3,2 | 2,9 | 3,3 | 2,6 | 2,7 | 10,2 | 9,4 | 12,7 | 8,4 | 5,4 | -0,4 |
| **Строительство** | 8,9 | 13,5 | 5,7 | 6,8 | 6,0 | 11,9 | 9,9 | 6,2 | 5,9 | 6,2 | 3,6 | 3,9 | 7,0 |
| **Суммарный оборот** | 0,7 | 8,8 | 7,3 | -3,9 | -1,8 | -5,4 | -4,6 | -3,3 | -6,1 | -6,2 | -6,2 | 6,5 | 10,4 |
| **Розничная торговля** | -0,7 | 9,3 | 7,8 | -6,9 | -4,8 | -8,7 | -7,5 | -6,5 | -9,6 | -9,8 | -9,6 | 4,6 | 7,8 |
| **Платные услуги населению** | 3,5 | 5,2 | 4,3 | 2,8 | 4,8 | 2,5 | 1,4 | 5,9 | 3,6 | 3,9 | 3,3 | 11,5 | 17,2 |
| **Общественное питание** | 18,2 | 22,4 | 16,9 | 12,2 | 16,4 | 9,0 | 11,8 | 7,6 | 10,6 | 8,3 | 2,1 | 12,7 | 26,8 |
| **Оптовая торговля** | -3,0 | 14,5 | 5,0 | -10,7 | -8,0 | -15,0 | -9,7 | -16,7 | -20,9 | -23,8 | -19,9 | 2,1 | 5,3 |
| **Грузооборот транспорта** | -2,6 | -4,6 | -3,0 | -1,7 | -3,3 | 0,0 | -1,7 | -2,5 | -5,8 | -5,3 | -2,9 | 4,2 | 5,6 |
| **Инвестиции в основной капитал** | - | - | - | 0,7 | - | - | - | 4,6 | 3,3 | 2,3 | 3,3 | 13,8 | 8,6 |
| **Промышленное производство** | 1,8 | 7,1 | 5,2 | -0,9 | 1,2 | -1,7 | -2,4 | -0,6 | -3,0 | -1,2 | -2,6 | 5,1 | 6,3 |
| *Добыча полезных ископаемых* | -1,0 | 1,9 | 3,1 | -3,3 | -3,0 | -3,2 | -3,1 | 0,8 | -2,5 | 0,1 | -1,1 | 7,4 | 4,2 |
| Обрабатывающие производства | 4,8 | 12,8 | 8,0 | 1,1 | 6,3 | -1,2 | -2,3 | -1,3 | -3,4 | -1,8 | -3,9 | 4,9 | 7,4 |
| **Инфляция** | | | | | | | | | | | | | |
| **Индекс потребительских цен** | 6,0 | 2,5/ 3,21[2] | 2,3 | 8,6 | 3,5 | 11,0 | 11,8 | 11,9 | 12,2 | 14,4 | 16,9 | 11,9 | 8,4 |
| **Индекс цен производителей** | | | | | | | | | | | | | |
| Промышленность | -7,9 | -3,6 | -12,7 | -7,7 | -10,6 | -7,5 | -4,6 | 11,4 | -1,5 | 4,6 | 20,4 | 24,6 | 24,5 |
| *Добыча полезных ископаемых* | -24,3 | -7,7 | -32,1 | -26,2 | -32,1 | -26,3 | -18,6 | 14,7 | -11,5 | 1,1 | 32,6 | 44,4 | 46,2 |
| Обрабатывающие производства | -5,1 | -4,6 | -8,3 | -4,2 | -5,8 | -3,9 | -2,7 | 11,3 | 0,7 | 5,8 | 19,0 | 22,0 | 21,8 |
| **Рынок труда и доходы населения** | | | | | | | | | | | | | |
| **Реальная заработная плата** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 4,2[3] | - | 10,4 | 1,9 | 2,7 | 2,0 | 0,6 | 0,3 | 0,5 | -1,9 | -5,4 | 3,1 | 4,5 |
| **Номинальная заработная плата** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 11,4[3] | - | 13,0 | 10,7 | 6,3 | 13,2 | 12,4 | 14,1 | 12,7 | 12,2 | 10,8 | 15,0 | 11,5 |
| **Реальные денежные доходы** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | 0,1 | - | - | - | -1,9 | 0,9 | -4,3 | -1,7 | -0,7 | 3,9 |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–май.23 | май.23 | апр.23 | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | янв.23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Реальные располагаемые денежные доходы** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | - | - | - | 0,1 | - | - | - | -1,0 | 1,5 | -5,3 | 0,0 | -0,5 | 3,3 |
| **Численность рабочей силы** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,2 | 1,2 | 1,3 | 1,1 | 1,5 | 0,8 | 1,0 | -0,6 | -0,7 | -0,6 | -0,5 | -0,4 | 0,6 |
| млн чел. | 75,7 | 75,8 | 75,8 | 75,6 | 75,6 | 75,4 | 75,6 | 74,9 | 75,0 | 75,1 | 74,9 | 74,7 | 75,3 |
| млн чел. (SA) | 76,0 | 76,0 | 76,0 | 76,1 | 76,1 | 76,0 | 76,1 | - | 74,6 | 74,8 | 75,1 | 75,2 | - |
| **Численность занятых** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | 1,9 | 2,0 | 2,1 | 1,9 | 2,3 | 1,8 | 1,9 | 0,4 | -0,2 | 0,0 | 0,6 | 1,0 | 1,6 |
| млн чел. | 73,1 | 73,4 | 73,3 | 72,9 | 73,0 | 72,8 | 72,9 | 72,0 | 72,2 | 72,2 | 71,9 | 71,5 | 71,7 |
| млн чел. (SA) | 73,5 | 73,5 | 73,5 | 73,5 | 73,5 | 73,4 | 73,6 | - | 71,9 | 71,9 | 72,0 | 72,1 | - |
| **Численность безработных** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к соотв. периоду предыдущего года | -16,5 | -16,3 | -18,0 | -15,5 | -15,2 | -14,2 | -17,1 | -18,7 | -13,5 | -14,1 | -20,2 | -25,1 | -18,0 |
| млн чел. | 2,6 | 2,4 | 2,5 | 2,7 | 2,6 | 2,6 | 2,7 | 3,0 | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | 3,6 |
| млн чел. (SA) | 2,6 | 2,5 | 2,5 | 2,6 | 2,6 | 2,6 | 2,7 | - | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 | - |
| **Уровень занятости** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 61,0 | 61,0 | 61,1 | 61,0 | 61,1 | 60,9 | 61,0 | - | 59,3 | 59,3 | 59,5 | 59,5 | - |
| **Уровень безработицы** | | | | | | | | | | | | | |
| в % к рабочей силе | 3,4 | 3,2 | 3,3 | 3,5 | 3,5 | 3,5 | 3,8 | 3,9 | 3,7 | 3,8 | 4,0 | 4,2 | 4,3 |
| SA | 3,4 | 3,3 | 3,3 | 3,4 | 3,4 | 3,4 | 3,5 | - | 3,7 | 3,9 | 4,0 | 4,1 | - |

*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России*

[1] *Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценка Росстата)*

[2] *В мае / по состоянию на 26 июня*

[3] *Январь-апрель 2023 г.*

## ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–май.23 | май.23 | апр.23 | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | янв.23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Промышленное производство** | **1,8** | **7,1** | **5,2** | **-0,9** | **1,2** | **-1,7** | **-2,4** | **-0,6** | **-3,0** | **-1,2** | **-2,6** | **5,1** | **6,3** |
| **Добыча полезных ископаемых** | **-1,0** | **1,9** | **3,1** | **-3,3** | **-3,6** | **-3,2** | **-3,1** | **0,8** | **-2,5** | **0,1** | **-1,1** | **7,4** | **4,2** |
| добыча угля | 1,0 | 6,3 | 8,4 | -2,9 | -0,8 | -4,7 | -3,5 | -0,8 | 0,9 | -2,4 | -2,7 | 1,0 | 8,0 |
| добыча сырой нефти и природного газа | [1] | [1] | [1] | [1] | [1] | -1,8 | -3,2 | 0,7 | -2,5 | 0,0 | -2,0 | 7,5 | 2,8 |
| добыча металлических руд | -2,7 | -2,5 | 0,5 | -3,8 | -3,8 | -4,6 | -3,1 | -4,5 | -7,3 | -7,4 | -3,3 | 0,8 | 1,2 |
| добыча прочих полезных ископаемых | -3,2 | 2,4 | -12,4 | -1,4 | 3,9 | -20,6 | 14,2 | 5,6 | 5,6 | 4,5 | 9,1 | 3,0 | 15,2 |
| предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых | -2,7 | 1,6 | 3,6 | -6,4 | -6,1 | -6,8 | -6,5 | 5,6 | -3,1 | 6,9 | 6,1 | 17,1 | 9,0 |
| **Обрабатывающие производства** | **4,8** | **12,8** | **8,0** | **1,1** | **6,3** | **-1,2** | **-2,3** | **-1,3** | **-3,4** | **-1,8** | **-3,9** | **4,9** | **7,4** |
| пищевая промышленность | **4,8** | **7,2** | **4,8** | **3,9** | **4,8** | **2,9** | **3,9** | **0,5** | **0,6** | **-1,2** | **-0,9** | **4,0** | **4,6** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *пищевые продукты* | 5,3 | 6,9 | 5,4 | 4,7 | 5,5 | 4,2 | 4,4 | 0,4 | 0,6 | -1,5 | -0,6 | 3,5 | 4,2 |
| *напитки* | 2,8 | 6,6 | 1,5 | 1,7 | 0,4 | -1,4 | 7,1 | 3,1 | -0,9 | 2,1 | 3,2 | 9,7 | 7,6 |
| *табачные изделия* | 0,2 | 16,8 | 4,6 | -6,3 | 5,2 | -9,2 | -10,6 | -7,1 | 6,0 | -6,6 | -22,7 | -4,8 | 2,3 |
| легкая промышленность | **3,9** | **12,6** | **4,0** | **1,2** | **3,2** | **-1,2** | **1,3** | **-2,0** | **1,0** | **-2,2** | **-6,1** | **-0,4** | **11,6** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *текстильные изделия* | -1,3 | 7,4 | 1,1 | -4,9 | -2,3 | -4,0 | -8,8 | -8,3 | -9,3 | -10,7 | -8,5 | -4,5 | 15,1 |
| *одежда* | 5,2 | 13,4 | 3,3 | 3,2 | 5,7 | -1,6 | 5,5 | 2,1 | 10,5 | 4,0 | -5,8 | -0,1 | 7,4 |
| *кожа и изделия из нее* | 10,5 | 20,4 | 11,5 | 6,9 | 6,7 | 5,5 | 9,1 | -1,7 | -5,9 | -3,5 | -2,6 | 6,4 | 16,7 |
| деревообрабатывающий комплекс | **-7,0** | **0,1** | **-4,8** | **-9,8** | **-5,6** | **-11,5** | **-12,7** | **-5,7** | **-9,4** | **-6,9** | **-3,5** | **9,3** | **10,5** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *обработка древесины и производство изделий из нее* | -12,6 | -1,4 | -6,7 | -16,7 | -11,3 | -17,7 | -22,1 | -12,5 | -20,3 | -20,0 | -10,8 | 2,6 | 11,9 |
| *бумага и бумажные изделия* | -3,0 | 3,2 | 2,1 | -6,6 | -1,7 | -6,0 | -9,4 | 0,0 | -3,7 | 0,9 | -3,2 | 6,7 | 10,2 |
| *деятельность полиграфическая и копирование носителей информации* | -5,9 | -8,7 | -15,0 | -2,2 | -3,4 | -3,8 | 1,4 | 7,8 | 1,2 | 2,3 | 15,1 | 15,1 | 7,7 |
| производство кокса и нефтепродуктов | **5,9** | **8,7** | **15,9** | **2,7** | **9,3** | **-1,1** | **0,0** | **-0,4** | **0,1** | **0,8** | **-5,4** | **3,0** | **3,6** |
| химический комплекс | **-0,1** | **9,9** | **5,1** | **-4,6** | **-1,1** | **-8,1** | **-4,6** | **-1,5** | **-7,2** | **-1,7** | **-1,5** | **6,1** | **8,7** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *химические вещества и химические продукты* | 0,6 | 7,9 | 7,7 | -3,6 | 0,7 | -6,0 | -5,0 | -3,8 | -5,9 | -4,0 | -6,7 | 2,0 | 7,1 |
| *лекарственные средства и медицинские материалы* | -9,7 | 3,7 | -9,0 | -13,5 | -11,0 | -22,0 | -6,2 | 8,6 | -19,2 | 14,7 | 26,0 | 24,0 | 14,3 |
| *резиновые и пластмассовые изделия* | 4,1 | 17,8 | 6,7 | -1,4 | -0,1 | -2,6 | -1,7 | -0,8 | -2,5 | -3,5 | -3,6 | 7,4 | 10,5 |
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | **-1,0** | **6,6** | **0,2** | **-5,0** | **-0,7** | **-6,3** | **-9,0** | **-6,2** | **-8,0** | **-2,0** | **1,6** | **11,0** | **9,3** |

| в % к соотв. периоду предыдущего года | янв.–май.23 | май.23 | апр.23 | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | янв.23 | 2022 | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| металлургический комплекс | **9,6** | **14,7** | **11,0** | **7,3** | **13,5** | **10,3** | **-2,0** | **1,1** | **-0,2** | **3,4** | **-3,0** | **6,0** | **4,1** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *металлургия* | 4,2 | 10,0 | 4,8 | 2,0 | 8,0 | 1,1 | -3,8 | -0,8 | -2,5 | -0,5 | -3,1 | 3,2 | 1,7 |
| *готовые металлические изделия* | 25,2 | 29,2 | 30,0 | 23,5 | 30,3 | 38,8 | 3,6 | 7,0 | 6,8 | 15,3 | -8,5 | 14,7 | 11,6 |
| машиностроительный комплекс | **9,4** | **44,6** | **14,4** | **1,1** | **10,0** | **-2,6** | **-2,6** | **-8,6** | **-11,6** | **-12,4** | **-10,3** | **2,8** | **11,8** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *компьютеры, электроника, оптика* | 21,6 | 31,5 | 23,8 | 16,7 | 22,5 | 19,3 | 5,5 | 1,7 | -2,4 | -0,3 | 5,1 | 9,2 | 9,9 |
| *электрооборудование* | 19,8 | 49,9 | 29,3 | 8,0 | 21,5 | -0,5 | 0,7 | -3,7 | -2,0 | -5,1 | -7,7 | -0,2 | 7,7 |
| *машины и оборудование, не отн. к другим группировкам* | -9,5 | 10,2 | -17,4 | -12,4 | -5,1 | -13,0 | -22,0 | 1,9 | -5,2 | -4,2 | 3,1 | 18,7 | 17,1 |
| *автотранспортные, прицепы и полуприцепы* | 18,5 | 86,3 | 27,3 | -40,2 | -6,6 | -49,6 | -54,6 | -44,7 | -48,6 | -51,4 | -62,9 | -14,3 | 14,6 |
| *прочие транспортные средства и оборудование* | 21,0 | 48,1 | 11,7 | 15,7 | 13,1 | 10,3 | 27,4 | -4,2 | -5,5 | -7,6 | -1,9 | 0,1 | 10,5 |
| прочие производства | **-0,2** | **11,4** | **-1,3** | **-3,4** | **-2,0** | **-4,3** | **-3,7** | **-4,2** | **-6,1** | **-8,5** | **-3,3** | **2,4** | **4,3** |
| *в т.ч.* | | | | | | | | | | | | | |
| *мебель* | 10,7 | 38,6 | 14,4 | 2,7 | 11,9 | -4,6 | 0,5 | -2,6 | 0,2 | -9,1 | -6,2 | 7,0 | 17,7 |
| *прочие готовые изделия* | -2,4 | 30,4 | 0,4 | -7,0 | -1,4 | -14,3 | -5,6 | -2,5 | -5,4 | -8,0 | -3,5 | 8,9 | 6,8 |
| *ремонт и монтаж машин и оборудования* | -2,3 | 5,9 | -5,0 | -4,1 | -5,1 | -2,7 | -4,3 | -4,8 | -6,2 | -9,8 | -2,2 | 0,4 | 1,0 |
| **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** | **-0,8** | **-1,1** | **-1,4** | **-0,2** | **-4,0** | **2,7** | **0,7** | **0,1** | **-0,2** | **-0,2** | **2,0** | **-0,8** | **7,1** |
| **Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов** | **-7,6** | **-6,3** | **-1,2** | **-19,2** | **-13,3** | **-9,4** | **-7,5** | **-6,1** | **-8,9** | **-10,1** | **-6,9** | **5,0** | **12,6** |

*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.*

[1] *Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается постановлением Правительства РФ от 28.04.2023 № 1074.*

### 8.1.3 Социально-экономические показатели г. Санкт-Петербурга за январь-июнь 2023 г.

| 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* ↑ |

* январь-март 2023 года к январю-марту 2022 года
** апрель-июнь 2023 года к апрелю-июню 2022 года
*** январь-май 2023 года к январю-маю 2022 года

*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 28 октября 2022 года

Банк России

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

| | 2021 (факт) | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| Инфляция, в %, декабрь к декабрю предыдущего года | 8,4 | 12,0-13,0 | 5,0-7,0 | 4,0 | 4,0 |
| Инфляция, в среднем за год, в % к предыдущему году | 6,7 | 13,7-13,9 | 4,5-6,4 | 4,1-4,8 | 4,0 |
| Ключевая ставка, в среднем за год, в % годовых | 5,7 | 10,6[1] | 6,5-8,5 | 6,0-7,0 | 5,0-6,0 |
| Валовой внутренний продукт | 4,7 | (-3,5)-(-3,0) | (-4,0)-(-1,0) | 1,5-2,5 | 1,5-2,5 |
| *– в %, IV квартал к IV кварталу предыдущего года* | *5,0* | *(-7,8)-(-6,4)* | *0,0-1,5* | *0,5-1,5* | *1,5-2,5* |
| Расходы на конечное потребление | 7,2 | (-2,5)-(-2,0) | (-2,5)-(+0,5) | 3,0-4,0 | 1,5-2,5 |
| *– домашних хозяйств* | *9,5* | *(-3,5)-(-3,0)* | (-3,0)-0,0 | 3,5-4,5 | *1,5-2,5* |
| Валовое накопление | 8,9 | (-11,5)-(-10,5) | 2,5-6,5 | 3,0-5,0 | 2,5-4,5 |
| *– основного капитала* | *6,8* | *0,0-1,0* | *(-7,0)-(-3,0)* | *3,0-5,0* | *1,0-3,0* |
| Экспорт | 3,5 | (-16,0)-(-15,0) | (-11,5)-(-7,5) | (-3,0)-(-1,0) | 0,0-2,0 |
| Импорт | 16,9 | (-23,5)-(-22,5) | (-3,5)-(+0,5) | 3,0-5,0 | 1,0-3,0 |
| Денежная масса в национальном определении | 13,0 | 23-26 | 10-15 | 9-14 | 6-11 |
| Требования банковской системы к экономике в рублях и иностранной валюте[2] | 13,9 | 9-12 | 8-13 | 9-14 | 8-13 |
| *– к организациям* | *10,7* | *10-13* | *7-12* | *8-13* | *8-13* |
| *– к населению, в том числе* | *22,0* | *7-10* | *9-14* | *9-14* | *8-13* |
| *ипотечные жилищные кредиты* | *26,7* | *14-17* | *10-15* | *10-15* | *10-15* |

[1] *С учетом того, что с 1 января по 30 октября 2022 года средняя ключевая ставка равна 11,3%, с 31 октября до конца 2022 года средняя ключевая ставка прогнозируется в диапазоне 7,4-7,6%. Дополнительная информация о формате прогноза ключевой ставки представлена в методологическом комментарии (http://cbr.ru/Content/Document/File/120352/comment_20240422.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)

| | 2021 (факт) | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Счет текущих операций** | **122** | **253** | **123** | **53** | **15** |
| Товары и услуги | 170 | 305 | 175 | 105 | 68 |
| *Экспорт* | *550* | *631* | *515* | *464* | *431* |
| *Импорт* | *380* | *326* | *340* | *359* | *363* |
| Баланс первичных и вторичных доходов | -48 | -51 | -52 | -53 | -54 |
| Сальдо счета текущих операций и счета операций с капиталом | 122 | 253 | 123 | 53 | 15 |
| **Финансовый счет (включая изменение резервов)** | **122** | **250** | **123** | **53** | **15** |
| Чистые ошибки и пропуски | 0 | -4 | 0 | 0 | 0 |
| Сальдо финансовых операций частного сектора | 74 | 251 | 124 | 54 | 16 |
| **Цена на нефть марки Urals, средняя за год, долл. США за баррель** | **69** | **78** | **70** | **60** | **55** |

[3] *В знаках шестого издания «Руководства по платежному балансу и международной инвестиционной позиции» (РПБИ6). В финансовом счете «+» - чистое кредитование, «-» - чистое заимствование. Из-за округления итоговые значения могут отличаться от суммы соответствующих величин.*

*Источник: Банк России.*

*Источник: https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43430/forecast_221028.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 2022-2028 гг.**
(опрос 3-11 ноября 2022 г.)

| Показатель | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Реальный ВВП, % прироста | -5,4 | -2,4 | 1,4 | 1,6 | 1,5 | 1,6 | 1,7 |
| Уровень безработицы, % рабочей силы | 4,2 | 4,5 | 4,5 | 4,2 | 4,1 | 4,0 | 4,0 |
| Индекс потребительских цен, % прироста | 12,4 | 5,9 | 4,8 | 4,3 | 4,1 | 4,1 | 4,0 |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых | 7,45 | 6,91 | 6,50 | 6,00 | 5,77 | 5,71 | 5,81 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец года) | 65,4 | 73,2 | 75,8 | 79,2 | 80,5 | 82,0 | 82,8 |
| Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год) | 76,7 | 68,7 | 66,8 | 66,0 | 61,7 | 64,1 | 65,9 |

**Квартальный консенсус-прогноз на 2022-2024 гг.**
**(опрос 3-11 ноября 2022 г.)**

| Показатель | 22Q4 | 23Q1 | 23Q2 | 23Q3 | 23Q4 | 24Q1 | 24Q2 | 24Q3 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Реальный ВВП (год к году), % прироста | -7,1 | -7,8 | -3,4 | -0,7 | 1,2 | 1,8 | 1,7 | 1,5 |
| Уровень безработицы, % рабочей силы | 4,4 | 4,5 | 4,4 | 4,3 | 4,3 | 4,2 | 4,1 | 4,0 |
| Индекс потребительских цен (год к году), % прироста | 12,4 | 4,9 | 4,4 | 5,6 | 5,6 | 5,4 | 5,0 | 4,7 |
| Ключевая ставка Банка России, % годовых (на конец периода) | 7,47 | 7,33 | 7,13 | 6,95 | 6,91 | 6,70 | 6,83 | 6,75 |
| Курс доллара, руб./долл. (на конец периода) | 65,4 | 68,5 | 71,2 | 73,7 | 76,1 | 73,9 | 76,9 | 78,2 |
| Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за период) | 58,8 | 68,3 | 66,5 | 66,5 | 66,1 | 63,6 | 61,0 | 60,6 |

*Источник: Консенсус-прогноз Института "Центр развития" на 2022-2028 гг., https://dcenter.hse.ru/consensus_forecast*

## 8.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

Объект оценки - Часть 1-19 площадью 258,1 кв.м. нежилого помещения 6Н площадью 260,9 кв.м., этаж расположения: цокольный. Кадастровый номер: 78:32:0001058:4008, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера. А, пом. 6-Н относится к торговому *сегменту.*

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, фитнес-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 1500 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 и 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 помещения, а также его текущего использования, Оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект: часть 1-19 площадью 258,1 кв.м. помещения 6Н площадью 260,9 кв.м., этаж расположения: цокольный. Кадастровый номер: 78:32:0001058:4008, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера. А, пом. 6-Н относится к сегменту *торговой недвижимости.*

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 (торгового) 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 | Площадь, кв.м. | Этаж | Описание | Источник | Арендная плата, руб. в мес. | Арендная ставка, руб./кв.м. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 110 | 192,0 | 1 | Сдам отличное помещение в 5 мин. от м. Технологический институт 50 кВт электричества Видовые окна. 3 входа 2 с фасада. Подойдет для общепита, под стоматологию (есть оборудование). Вытяжка по всему периметру Вентеляция. Новая проводка ( около 70 розеток) Свежий ремонт 15 лет арендовала стоматология место насиженное, клиенты идут до сих пор! Планировка по запросу. Звоните отвечу на все вопросы) | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_192_m_2851622138 | 288 000 | 1 500 |
| 2 | Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 121 | 56,0 | Подвал | Аренда нежилого помещения S = 56 кв.м., h = 2,5 м., сделан ремонт, неглубокий подвал (имеется 2 окошка), имеется водопровод, канализация, отопление, 18 кВт, вход со двора. До 2016 года было производство по приготовлению пищи, с 2016 по настоящее время лофт-бар, кальянная, которая сдается под мероприятия . Собственность - физ. лицо. Я собственница. Без комиссии. Возм.назначение (ПСН, Офис, Склад, Бытовые услуги). Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснабжение, теплоснаб канализ). Плюс коммунальные платежи. Заключены все договора. За отопление коммунальных платежей нет. Звоните, отвечу на любые вопросы. | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_56_m_3150174206 | 45 000 | 804 |
| 3 | Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 127 | 80,0 | Цоколь | №1689672 Аренда помещения, общей площадью 80 кв.м, по адресу набережная реки Фонтанки, дом 127. Дом с башней на углу Вознесенского и Фонтанки, привлекателен близостью к достопримечательностям исторической части города. Подвальное помещение расположено во дворе, ухоженный двор, ворота на пульте управления, парковка во дворе. Помещение имеет два входа, приточно-вытяжная вентиляция, интернет, телефония, видеонаблюдение, санузел, сделан косметический ремонт. Недалеко расположены станции метро Садовая, Технологический институт. Подходит под интернет-магазин, офис, услуги, автошколу. Раньше здесь был расположен офис и детский театр. Арендная ставка 60000 + КУ. | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_80_m_2705725786 | 55 000 | 688 |
| 4 | Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 153 | 240,0 | Цоколь | Красивое фасадное помещение в уникальном месте с отдельным входом на пересечении основных городских магистралей,набережной Фонтанки и Лермонтовский пр. 13 окон на набережную и проспект. Еще 2 отдельных входа со двора. Большой автомобильный и пешеходный трафик, пешеходные переходы | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_plosch | 280 000 | 1 167 |

| № п\п | Адрес | Площадь, кв.м. | Этаж | Описание | Источник | Арендная плата, руб. в мес. | Арендная ставка, руб./кв.м. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | прямо у входа в помещение. Потолки 2.8 м, все коммуникации. Без комиссии | ad_240_m_3171447853 | | |
| 5 | Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 156 | 93,3 | Цоколь | ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!<br>Помещения под любые цели. Парковка, ремонт. Также есть свободные помещения в этом же доме от 90 до 450 квадратных метров | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93.3_m_1324805486 | 90 000 | 965 |
| 6 | Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 148-150 | 155,0 | 1 | № 14623 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру,<br>Аренда офисного/торгового помещения на первой линии<br>Наб. Канала Грибоедова , ст.м. Садовая<br>В скором времени откроется ст. м. Театральная<br>* Фасадный вход<br>* Витринные окна<br>* Свежий ремонт<br>* Площадь 155 кв.м.<br>* 1 этаж<br>* Мощность 15 Квт (возможно увеличение)<br>* Высота потолков 3 м<br>Помещение подходит под размещение офиса, сферы услуг, торговлю, шоу-рум.<br>Льготная арендная ставка на первые 3 месяца- 180 000 руб, далее 200 000 руб.<br>Звоните- с удовольствием ответим на все Ваши вопросы!<br>RBM Group, по Вашему запросу может провести полное геомаркетинговое исследования объекта (кол-во домов,квартир,населения в радиусе, БЦ и ТЦ, загруженность, остановок в разное время, парковочная зона, подсчет проходимости, Траты населения по отраслям, кол-во покупок на человека, возвращаемость клиента тд)<br>Получаем Лицензии на алкоголь<br>Сопровождаем сделки любой сложности | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_dlya_torgovli_s_remontom_na_pervoy_linii_3046085358 | 180 000 | 1 161 |
| 7 | Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 127 | 123,0 | 1, подвал | Аренда полностью оборудованного кафе, с очень хорошей проходимостью! Всего 4 зала - два на первом этаже (Зал для гостей + кухня), два - внизу, в подвале. Большая витрина! Два санузла, подсобные помещения для хранения и для персонала. Есть возможность установить вывеску! Дизайнерский ремонт! Локация очень выигрышная - исторический центр, шаговая доступность к 3 станциям метро: Технологический институт, Сенная, Спасская. Общая площадь 123 м2. Установлена пожарная и охранная сигнализация, приточно-вытяжная вентиляция, вытяжка-свеча, центральное отопление. Все коммуникации подведены. Помещение сдается с мебелью и оборудованием! Полностью готовый бизнес! Электрическая мощность 40 кВт.<br>Цена аренды: 180 000 руб\мес<br>Комиссия: 90 000 руб. | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_gotovogo_kafe_s_mangalom_v_tsentre_goroda_2374787318 | 180 000 | 1 463 |

| № п\п | Адрес | Площадь, кв.м. | Этаж | Описание | Источник | Арендная плата, руб. в мес. | Арендная ставка, руб./кв.м. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Долгосрочный договор аренды!<br>RBM Group, по Вашему запросу может провести полное геомаркетинговое исследования объекта (кол-во домов,квартир,населения в радиусе, БЦ и ТЦ, загруженность, остановок в разное время, парковочная зона, подсчет проходимости, Траты населения по отраслям, кол-во покупок на человека, возвращаемость клиента тд)<br>Получаем Лицензии на алкоголь<br>Сопровождаем сделки любой сложности | | | |
| 8 | Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 100 | 105,5 | 1 | В самом центре на наб. канала Грибоедова-100 сдается помещение<br>• просторное, светлое, уникальное<br>• в историческом центре Санкт-Петербурга<br>• нежилой фонд<br>• назначение: свободное, под нежилые цели<br>• общая площадь 105,5 м2<br>• два просторных зала 48,4 м2 + 35,4 м2<br>• кухня-гостиная с кабинетом и зоной отдыха 18,5 м2<br>• вход с набережной канала Грибоедова<br>• расположено на 1 этаже + цоколь: -0,96 м<br>• высота потолков 3,84 м; 2,99 м<br>• окна на канал и в тихий двор<br>• центральное водоснабжение /водоотведение (ГВС+ХВС), эл-во<br>О ДОМЕ:<br>• кирпичный дом, стиль: Неоклассицизм, Доходный Дом<br>• год постройки:<br>- 1830, Архитектор - Морган Василий Егорович<br>- 1911, Архитектор Рошефор (Рошфор) де Константин Николаевич - надстройка<br>- 1915-1916 Архитектор Басин Борис Николаевич - расширение<br>• количество этажей – 7<br>ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ:<br>• 12 минут пешком до ст. метро Сенная, Садовая, Спасская<br>ИНФРАСТРУКТУРА:<br>• развитая инфраструктура центра города<br>• исторический центр со всеми его достопримечательностями, у дома Львиный мостик, Музей искусств, Мариинский театр, Консерватория им. Н. А. Римского-Корсакова, Юсуповский дворец и сад<br>ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:<br>• сдается на длительный срок<br>• арендная ставка 200 тыс.руб. без учета коммунальных расходов<br>• страховой депозит 100 %<br>• КВ 100 % | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_nab._kan._griboedova_s105.5_m_3001095552 | 200 000 | 1 896 |
| 9 | Санкт-Петербург, наб. канала | 458,0 | Подвал | Помещение расположено в самом центре города, в 200-х метрах от метро Сенная, Спасская, Сенная, что образует высокий, как пешеходный, так и автомобильный трафик. | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommerc | 400 000 | 873 |

| № п\п | Адрес | Площадь, кв.м. | Этаж | Описание | Источник | Арендная плата, руб. в мес. | Арендная ставка, руб./кв.м. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Грибоедова, 50 | | | Парковка вдоль канала Грибоедова.<br>По соседству находится "Вкусвил".<br>Характеристики помещения:<br>Площадь - 458 кв.м.<br>1 линия.<br>Потолки - 2,5 м<br>Вход с набережной канала Грибоедова.<br>Электрическая мощность - 40 кВт.<br>Также возможна продажа помещения.<br>Звоните! | heskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_458_m_3321771670 | | |
| 10 | Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 72 | 697,0 | 1 | Помещение находится в исторической части Санкт-Петербурга, в 100 метрах от Исаакиевской площади и Законодательного собрания города, в 7-ми минутах пешком от ст. метро «Адмиралтейская»<br>аренда, 1-й этаж, площадь: 697м2, электроснабжение: 50кВт (возможно увеличение), состояние: евростандарт, все городские коммуникации, есть свечка-вытяжка! высота потолков: 3,64м, 2 входа, витринные окна<br>назначение: без профиля — любое коммерческое использование<br>примечание: активный пешеходный и автомобильный трафик, рядом расположены : Исаакиевский собор, Администрация города, офис Газпромнефть. Высокая деловая и туристическая активность, отличные видовые характеристики, терраса, развитая инфраструктура района, сложившаяся деловая и досуговая инфраструктура.<br>был ресторан «ЩУКА», в настоящий момент помещение свободно<br>Арендатору предоставляются арендные каникулы, заключается долгосрочный договор аренды<br>Аренда: 697м2 * 1 433 руб./м2 = 999т.р. в мес.<br>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/697m_aktivnoe_v_turisticheskom_tsentre_goroda_2658137651 | 999 000 | 1 433 |
| 11 | Санкт-Петербург, Гороховая ул., 31 | 130,0 | Подвал | Сдается коммерческое помещение в историческом центре Санкт-Петербурга.<br>Помещение расположено в жилом доме в цокольном этаже по адресу:<br>Гороховая ул. 31<br>В шаговой доступности от станции метро: «Адмиралтейская», «Спасская», «Сенная», «Садовая». Высокий трафик, развитая инфраструктура. Прекрасное расположение и локация. Возможные назначения магазин, клуб, кафе, ресторан, бар.бщая площадь 130 кв.м.<br>Отдельный вход с улицы Гороховая, второй вход со двора.<br>2 фасадных окна на улицу Гороховая<br>Все коммуникации<br><br>Каникулы на период ремонта по договоренности<br>Залог 195 000 ₽,<br>Видео вышлю по запросу | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_3100627115 | 175 000 | 1 346 |

| № п\п | Адрес | Площадь, кв.м. | Этаж | Описание | Источник | Арендная плата, руб. в мес. | Арендная ставка, руб./кв.м. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | Санкт-Петербург, Апраксин пер., 9 | 160,0 | Цоколь | Самый центр Санкт -Петербурга ,по цене Купчино,предлагается в аренду нежилое помещение от собственника без комиссии.<br>Адрес: г. Санкт-Петербург, Апраксин пер, д. 9, лит. А, пом. 1-Н. Общая площадь помещения: 160 кв.м. Кадастровый номер: 78:31:0001057:3084 Этаж: цоколь. (всего 5 этажей, в т.ч подвал, цоколь).<br>Вход: отдельный с улицы и 1 отдельный со двора. Год постройки: 1836 г. (капремонт 1978 г.) Перекрытия бетон.<br>Высота потолков: 2,78 м. Вид права: собственность .<br>Помещение после ремонта , всё новое. 4 окна на Апраксин, дверь разгрузки во дворе.<br>Инженерные коммуникации: электроснабжение 25-30 КВт, отопление центральное, водоснабжение, канализация.<br>Помещение расположено в 540 м от станции метро Сенная площадь и 580 м от станции метро Садовая , Спасская . Помещение возможное использование под всё ,кроме общепит.(свечи нет)<br>Оплата только без нал , договор. | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2652435124 | 230 000 | 1 438 |
| | | | | | Среднее значение | | 1 228 |
| | | | | | Минимальное значение | | 688 |
| | | | | | Максимальное значение | | 1 896 |
| | | | | | Коэффициент вариации | | 29% |
| | | | | | Медиана | | 1 256 |

## 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. |
|---|---|---|---|
| 688 | 1 896 | 1 228 | 1 256 |

# 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 объекта производится исходя из характера его 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 – *торговое помещение.*

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 торговли.*

# 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. Обоснование отбора объектов-аналогов*

| № п\п | Адрес | Площадь, кв.м. | Этаж | Описание | Источник | Арендная плата, руб. в мес. | Арендная ставка, руб./кв.м. | Комментарий |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 110 | 192,0 | 1 | Сдам отличное помещение в 5 мин. от м. Технологический институт 50 кВт электричества Видовые окна. 3 входа 2 с фасада. Подойдет для общепита, под стоматологию (есть оборудование). Вытяжка по всему периметру Вентеляция. Новая проводка ( около 70 розеток) Свежий ремонт 15 лет арендовала стоматология место насиженное, клиенты идут до сих пор! Планировка по запросу. Звоните отвечу на все вопросы) | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_192_m_2851622138 | 288 000 | 1 500 | **Берется в расчет** |
| 2 | Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 121 | 56,0 | Подвал | Аренда нежилого помещения S = 56 кв.м., h = 2,5 м., сделан ремонт, неглубокий подвал (имеется 2 окошка), имеется водопровод, канализация, отопление, 18 кВт, вход со двора. До 2016 года было производство по приготовлению пищи, с 2016 по настоящее время лофт-бар, кальянная, которая сдается под мероприятия . Собственность - физ. лицо. Я собственница. Без комиссии. Возм.назначение (ПСН, Офис, Склад, Бытовые услуги). Коммуникации -(Есть - водоснаб электроснабжение, теплоснаб канализ). Плюс коммунальные платежи. Заключены все договора. За отопление коммунальных платежей нет. Звоните, отвечу на любые вопросы. | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_56_m_3150174206 | 45 000 | 804 | Не берется в расчет. Существенное отличие в площади. Несоответствие назначения |
| 3 | Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 127 | 80,0 | Цоколь | №1689672 Аренда помещения, общей площадью 80 кв.м, по адресу набережная реки Фонтанки, дом 127. Дом с башней на углу Вознесенского и Фонтанки, привлекателен близостью к достопримечательностям исторической части города. Подвальное помещение расположено во дворе, ухоженный двор, ворота на пульте управления, парковка во дворе. Помещение имеет два входа, приточно-вытяжная вентиляция, интернет, телефония, видеонаблюдение, санузел, сделан косметический ремонт. Недалеко расположены станции метро Садовая, Технологический институт. Подходит под интернет-магазин, офис, услуги, автошколу. Раньше здесь был расположен офис и детский театр. Арендная ставка | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_80_m_2705725786 | 55 000 | 688 | Не берется в расчет. Минимальное значение стоимости |

| № п\п | Адрес | Площадь, кв.м. | Этаж | Описание | Источник | Арендная плата, руб. в мес. | Арендная ставка, руб./кв.м. | Комментарий |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 60000 + КУ. | | | | |
| 4 | Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 153 | 240,0 | Цоколь | Красивое фасадное помещение в уникальном месте с отдельным входом на пересечении основных городских магистралей,набережной Фонтанки и Лермонтовский пр. 13 окон на набережную и проспект. Еще 2 отдельных входа со двора. Большой автомобильный и пешеходный трафик, пешеходные переходы прямо у входа в помещение. Потолки 2.8 м, все коммуникации. Без комиссии | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_240_m_3171447853 | 280 000 | 1 167 | Не берется в расчет. Объект удален от метро |
| 5 | Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 156 | 93,3 | Цоколь | ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА!<br>Помещения под любые цели. Парковка, ремонт. Также есть свободные помещения в этом же доме от 90 до 450 квадратных метров | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_93.3_m_1324805486 | 90 000 | 965 | Не берется в расчет. Не установлен вид возможного использования |
| 6 | Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 148-150 | 155,0 | 1 | № 14623 - пожалуйста, сообщите этот номер менеджеру,<br>Аренда офисного/торгового помещения на первой линии<br>Наб. Канала Грибоедова , ст.м. Садовая<br>В скором времени откроется ст. м. Театральная<br>* Фасадный вход<br>* Витринные окна<br>* Свежий ремонт<br>* Площадь 155 кв.м.<br>* 1 этаж<br>* Мощность 15 Квт (возможно увеличение)<br>* Высота потолков 3 м<br>Помещение подходит под размещение офиса, сферы услуг, торговлю, шоу-рум.<br>Льготная арендная ставка на первые 3 месяца- 180 000 руб, далее 200 000 руб.<br>Звоните- с удовольствием ответим на все Ваши вопросы!<br>RBM Group, по Вашему запросу может провести полное геомаркетинговое исследования объекта (кол-во домов,квартир,населения в радиусе, БЦ и ТЦ, загруженность, остановок в разное время, парковочная зона, подсчет проходимости, Траты населения по отраслям, кол-во покупок на человека, возвращаемость клиента тд)<br>Получаем Лицензии на алкоголь | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_dlya_torgovli_s_remontom_na_pervoy_linii_3046085358 | 180 000 | 1 161 | Не берется в расчет. Для арендатора установлен льготный период |

| № п\п | Адрес | Площадь, кв.м. | Этаж | Описание | Источник | Арендная плата, руб. в мес. | Арендная ставка, руб./кв.м. | Комментарий |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Сопровождаем сделки любой сложности | | | | |
| 7 | Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 127 | 123,0 | 1, подвал | Аренда полностью оборудованного кафе, с очень хорошей проходимостью! Всего 4 зала - два на первом этаже (Зал для гостей + кухня), два - внизу, в подвале. Большая витрина! Два санузла, подсобные помещения для хранения и для персонала. Есть возможность установить вывеску! Дизайнерский ремонт! Локация очень выигрышная - исторический центр, шаговая доступность к 3 станциям метро: Технологический институт, Сенная, Спасская. Общая площадь 123 м2. Установлена пожарная и охранная сигнализация, приточно-вытяжная вентиляция, вытяжка-свеча, центральное отопление. Все коммуникации подведены. Помещение сдается с мебелью и оборудованием! Полностью готовый бизнес! Электрическая мощность 40 кВт.<br>Цена аренды: 180 000 руб\мес<br>Комиссия: 90 000 руб.<br>Долгосрочный договор аренды!<br>RBM Group, по Вашему запросу может провести полное геомаркетинговое исследования объекта (кол-во домов,квартир,населения в радиусе, БЦ и ТЦ, загруженность, остановок в разное время, парковочная зона, подсчет проходимости, Траты населения по отраслям, кол-во покупок на человека, возвращаемость клиента тд)<br>Получаем Лицензии на алкоголь<br>Сопровождаем сделки любой сложности | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_gotovogo_kafe_s_mangalom_v_tsentre_goroda_2374787318 | 180 000 | 1 463 | Не берется в расчет. Не установлено распределение площади по этажам. Наличие оборудования |
| 8 | Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 100 | 105,5 | 1 | В самом центре на наб. канала Грибоедова-100 сдается помещение<br>• просторное, светлое, уникальное<br>• в историческом центре Санкт-Петербурга<br>• нежилой фонд<br>• назначение: свободное, под нежилые цели<br>• общая площадь 105,5 м2<br>• два просторных зала 48,4 м2 + 35,4 м2<br>• кухня-гостиная с кабинетом и зоной отдыха 18,5 м2<br>• вход с набережной канала Грибоедова<br>• расположено на 1 этаже + цоколь: -0,96 м<br>• высота потолков 3,84 м; 2,99 м<br>• окна на канал и в тихий двор<br>• центральное водоснабжение /водоотведение (ГВС+ХВС), эл-во<br>О ДОМЕ:<br>• кирпичный дом, стиль: Неоклассицизм, Доходный Дом<br>• год постройки:<br>- 1830, Архитектор - Морган Василий Егорович | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_nab._kan._griboedova_s105.5_m_3001095552 | 200 000 | 1 896 | Не берется в расчет. Максимальное значение стоимости |

| № п\п | Адрес | Площадь, кв.м. | Этаж | Описание | Источник | Арендная плата, руб. в мес. | Арендная ставка, руб./кв.м. | Комментарий |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | - 1911, Архитектор Рошефор (Рошфор) де Константин Николаевич - надстройка<br>- 1915-1916 Архитектор Басин Борис Николаевич - расширение<br>• количество этажей – 7<br>ТРАНСПОРТНАЯ ДОСТУПНОСТЬ:<br>• 12 минут пешком до ст. метро Сенная, Садовая, Спасская<br>ИНФРАСТРУКТУРА:<br>• развитая инфраструктура центра города<br>• исторический центр со всеми его достопримечательностями, у дома Львиный мостик, Музей искусств, Мариинский театр, Консерватория им. Н. А. Римского-Корсакова, Юсуповский дворец и сад<br>ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:<br>• сдается на длительный срок<br>• арендная ставка 200 тыс.руб. без учета коммунальных расходов<br>• страховой депозит 100 %<br>• КВ 100 % | | | | |
| 9 | Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 50 | 458,0 | Подвал | Помещение расположено в самом центре города, в 200-х метрах от метро Сенная, Спасская, Сенная, что образует высокий, как пешеходный, так и автомобильный трафик.<br>Парковка вдоль канала Грибоедова.<br>По соседству находится "Вкусвил".<br>Характеристики помещения:<br>Площадь - 458 кв.м.<br>1 линия.<br>Потолки - 2,5 м<br>Вход с набережной канала Грибоедова.<br>Электрическая мощность - 40 кВт.<br>Также возможна продажа помещения.<br>Звоните! | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_458_m_3321771670 | 400 000 | 873 | **Берется в расчет** |
| 10 | Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, 72 | 697,0 | 1 | Помещение находится в исторической части Санкт-Петербурга, в 100 метрах от Исаакиевской площади и Законодательного собрания города, в 7-ми минутах пешком от ст. метро «Адмиралтейская»<br>аренда, 1-й этаж, площадь: 697м2, электроснабжение: 50кВт (возможно увеличение), состояние: евростандарт, все городские коммуникации, есть свечка-вытяжка! высота потолков: 3,64м, 2 входа, витринные окна назначение: без профиля — любое коммерческое использование примечание: активный пешеходный и автомобильный трафик, рядом расположены : Исаакиевский собор, Администрация города, офис Газпромнефть. Высокая деловая и туристическая активность, отличные видовые характеристики, терраса, развитая инфраструктура района, | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/697m_aktivnoe_v_turisticheskom_tsentre_goroda_2658137651 | 999 000 | 1 433 | Не берется в расчет. Состояние помещения существенно лучше состояния объекта оценки |

| № п\п | Адрес | Площадь, кв.м. | Этаж | Описание | Источник | Арендная плата, руб. в мес. | Арендная ставка, руб./кв.м. | Комментарий |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | сложившаяся деловая и досуговая инфраструктура.<br>был ресторан «ЩУКА», в настоящий момент помещение свободно<br>Арендатору предоставляются арендные каникулы, заключается долгосрочный договор аренды<br>Аренда: 697м2 * 1 433 руб./м2 = 999т.р. в мес.<br>на KNRU есть еще очень много других интересных вариантов - звоните/пишите!KNRU отвечает на сообщения максимально быстро! | | | | |
| 11 | Санкт-Петербург, Гороховая ул., 31 | 130,0 | Подвал | Сдается коммерческое помещение в историческом центре Санкт-Петербурга.<br>Помещение расположено в жилом доме в цокольном этаже по адресу: Гороховая ул. 31<br>В шаговой доступности от станции метро: «Адмиралтейская», «Спасская», «Сенная», «Садовая». Высокий трафик, развитая инфраструктура.<br>Прекрасное расположение и локация. Возможные назначения магазин, клуб, кафе, ресторан, бар.бщая площадь 130 кв.м.<br>Отдельный вход с улицы Гороховая, второй вход со двора.<br>2 фасадных окна на улицу Гороховая<br>Все коммуникации<br><br>Каникулы на период ремонта по договоренности<br>Залог 195 000 ₽,<br>Видео вышлю по запросу | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_3100627115 | 175 000 | 1 346 | **Берется в расчет** |
| 12 | Санкт-Петербург, Апраксин пер., 9 | 160,0 | Цоколь | Самый центр Санкт -Петербурга ,по цене Купчино,предлагается в аренду нежилое помещение от собственника без комиссии.<br>Адрес: г. Санкт-Петербург, Апраксин пер, д. 9, лит. А, пом. 1-Н. Общая площадь помещения: 160 кв.м. Кадастровый номер: 78:31:0001057:3084<br>Этаж: цоколь. (всего 5 этажей, в т.ч подвал, цоколь).<br>Вход: отдельный с улицы и 1 отдельный со двора. Год постройки: 1836 г. (капремонт 1978 г.) Перекрытия бетон.<br>Высота потолков: 2,78 м. Вид права: собственность .<br>Помещение после ремонта , всё новое. 4 окна на Апраксин, дверь разгрузки во дворе.<br>Инженерные коммуникации: электроснабжение 25-30 КВт, отопление центральное, водоснабжение, канализация.<br>Помещение расположено в 540 м от станции метро Сенная площадь и 580 м от станции метро Садовая , Спасская . Помещение возможное использование под всё ,кроме общепит.(свечи нет)<br>Оплата только без нал , договор. | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2652435124 | 230 000 | 1 438 | **Берется в расчет** |

*Таблица 11. Описание объектов-аналогов*

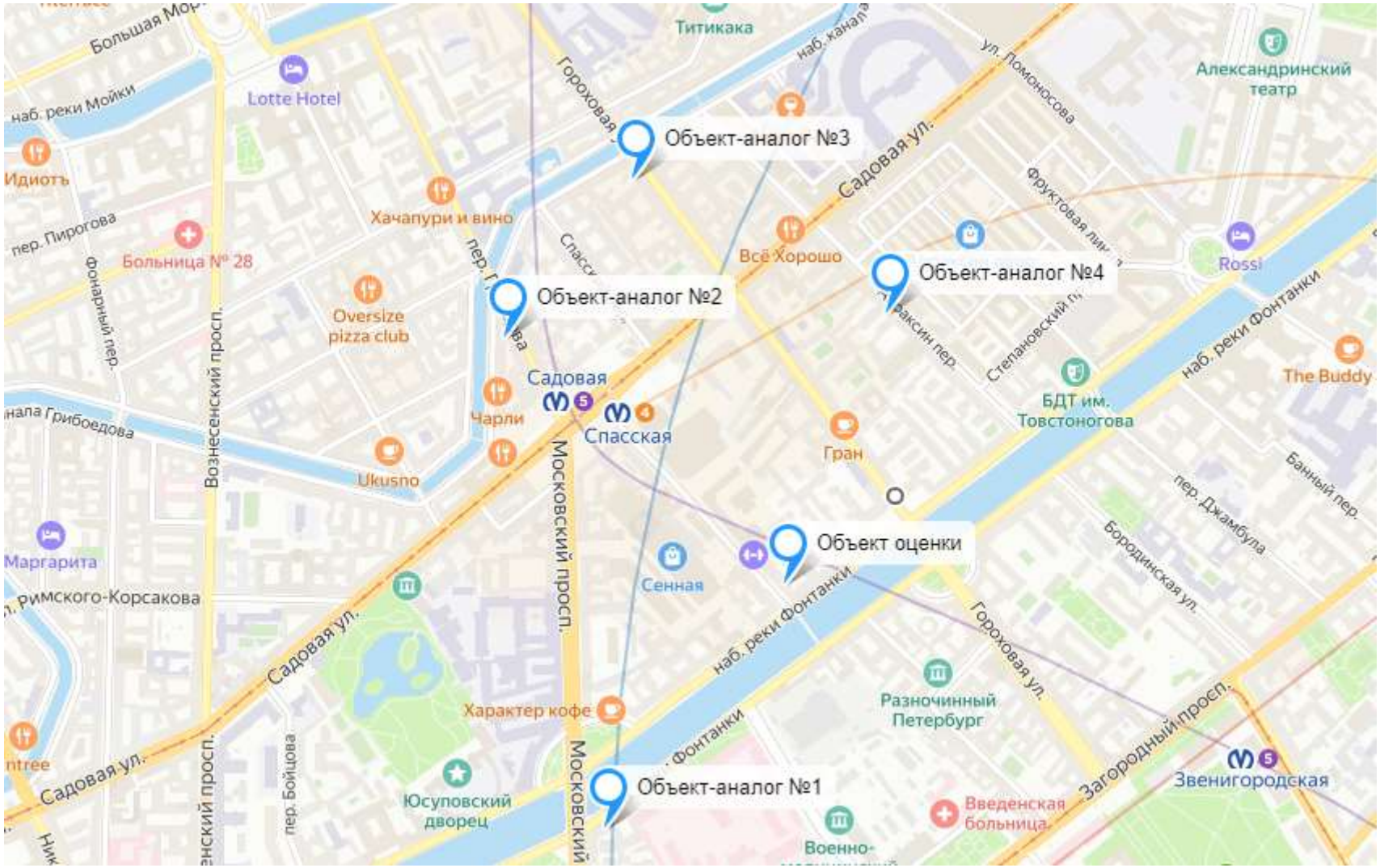
| Наименование | Аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|
| Назначение* | Свободного назначения (возможно торговое) | Свободного назначения (возможно торговое) | Свободного назначения (возможно торговое) | Свободного назначения (возможно торговое) |
| Описание | Сдам отличное помещение в 5 мин. от м. Технологический институт 50 кВт электричества Видовые окна. 3 входа 2 с фасада. Подойдет для общепита, под стоматологию (есть оборудование). Вытяжка по всему периметру Вентеляция. Новая проводка ( около 70 розеток) Свежий ремонт 15 лет арендовала стоматология место насиженное, клиенты идут до сих пор! Планировка по запросу. Звоните отвечу на все вопросы) | Помещение расположено в самом центре города, в 200-х метрах от метро Сенная, Спасская, Сенная, что образует высокий, как пешеходный, так и автомобильный трафик. Парковка вдоль канала Грибоедова. По соседству находится "Вкусвил". Характеристики помещения: Площадь - 458 кв.м. 1 линия. Потолки - 2,5 м Вход с набережной канала Грибоедова. Электрическая мощность - 40 кВт. Также возможна продажа помещения. Звоните! | Сдается коммерческое помещение в историческом центре Санкт-Петербурга. Помещение расположено в жилом доме в цокольном этаже по адресу: Гороховая ул. 31 В шаговой доступности от станции метро: «Адмиралтейская», «Спасская», «Сенная», «Садовая». Высокий трафик, развитая инфраструктура. Прекрасное расположение и локация. Возможные назначения магазин, клуб, кафе, ресторан, бар.бщая площадь 130 кв.м. Отдельный вход с улицы Гороховая, второй вход со двора. 2 фасадных окна на улицу Гороховая Все коммуникации<br><br>Каникулы на период ремонта по договоренности Залог 195 000 ₽, Видео вышлю по запросу | Самый центр Санкт -Петербурга ,по цене Купчино, предлагается в аренду нежилое помещение от собственника без комиссии. Адрес: г. Санкт-Петербург, Апраксин пер, д. 9, лит. А, пом. 1-Н. Общая площадь помещения: 160 кв.м. Кадастровый номер: 78:31:0001057:3084 Этаж: цоколь. (всего 5 этажей, в т.ч подвал, цоколь). Вход: отдельный с улицы и 1 отдельный со двора. Год постройки: 1836 г. (капремонт 1978 г.) Перекрытия бетон. Высота потолков: 2,78 м. Вид права: собственность . Помещение после ремонта , всё новое. 4 окна на Апраксин, дверь разгрузки во дворе. Инженерные коммуникации: электроснабжение 25-30 КВт, отопление центральное, водоснабжение, канализация. Помещение расположено в 540 м от станции метро Сенная площадь и 580 м от станции метро Садовая , Спасская . Помещение возможное использование под всё ,кроме общепит.(свечи нет) Оплата только без нал , договор. |

| Наименование | Аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|
| 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, наб. реки Фонтанки, 110 | Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 50 | Санкт-Петербург, Гороховая ул., 31 | Санкт-Петербург, Апраксин пер., 9 |
| Наличие обременений** | «Доходный дом К. Я. Маевского. Общежитие Института гражданских инженеров» | «Доходный дом Н. В. Безобразовой (по кан. Грибоедова)» | Нет | Нет |
| Расположение относительно красной линии | Красная линия | Красная линия | Красная линия | Красная линия |
| Удаленность от метро | 630 м. - ст.м. "Садовая" | 160 м. - ст.м. "Садовая" | 530 м. - ст.м. "Садовая" | 550 м. - ст.м. "Сенная площадь" |
| Этаж расположения | 1 | Подвал | Подвал | Цоколь |
| Отдельный вход с улицы | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Физическое состояние здания | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное | Удовлетворительное |
| Состояние отделки объекта оценки | Среднее | Требуется косметический ремонт | Требуется капитальный ремонт | Среднее |
| Общая площадь, кв. м | 192,0 | 458,0 | 130,0 | 160,0 |
| Арендная ставка, руб. / мес. /кв.м., с НДС | 1 500 | 873 | 1 346 | 1 438 |
| Наличие НДС | Включен | Включен | Включен | Включен |
| Тип объекта | Встроенное | Встроенное | Встроенное | Встроенное |
| Коммунальные платежи | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены |

| Наименование | Аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|
| Источник информации | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_192_m_2851622138 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_458_m_3321771670 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_3100627115 | https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2652435124 |

**принято согласно информации, предоставленной арендодателем объекта*

***принято согласно данным сайта https://prawdom.ru/p_main.php?d=pam_kul_set.php&r=99101, памятники архитектуры и культуры г. Санкт-Петербурга*




*Источник: Яндекс карты https://yandex.ru/map-constructor*

## 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 (торговое),* 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

**7.2. Доля расходов арендатора в величине валовой арендной ставки объектов торговой недвижимости**

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

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

*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.*

*Корректировка на коммунальные платежи в составе арендной ставки не требуется, так как коммунальные услуги не включены в состав арендной ставки, согласно информации, предоставленной арендодателями.*

Корректировка на наличие обременений

Объект оценки имеет обременение в виде охранных обязательств объектов культурного наследия (памятников). Корректировка вводилась на основании данных Доклада представителя ОАО «Фонд имущества Санкт-Петербурга» Политовой Е.С. на конференции «Актуальные аспекты управления государственным имуществом» (https://cpa-russia.org/news-partnership/399/).

| Параметр | %, (+/-) |
|---|---|
| Отсутствие статуса | 0 |
| "Историческое здание" | -(5 - 10%) |
| Памятник | - (10 - 20%) |

*Корректировка применяется для объектов-аналогов №№3,4 в размере «-15%» (среднее значение диапазона), так как здания, в которых расположены данные помещения, не являются памятниками и объектами культурного наследия.*

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 21. Скидка на торг для цены арендной ставки по объектам торговой недвижимости по состоянию на 01 июля, %

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

*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 «-8,3%».*

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.

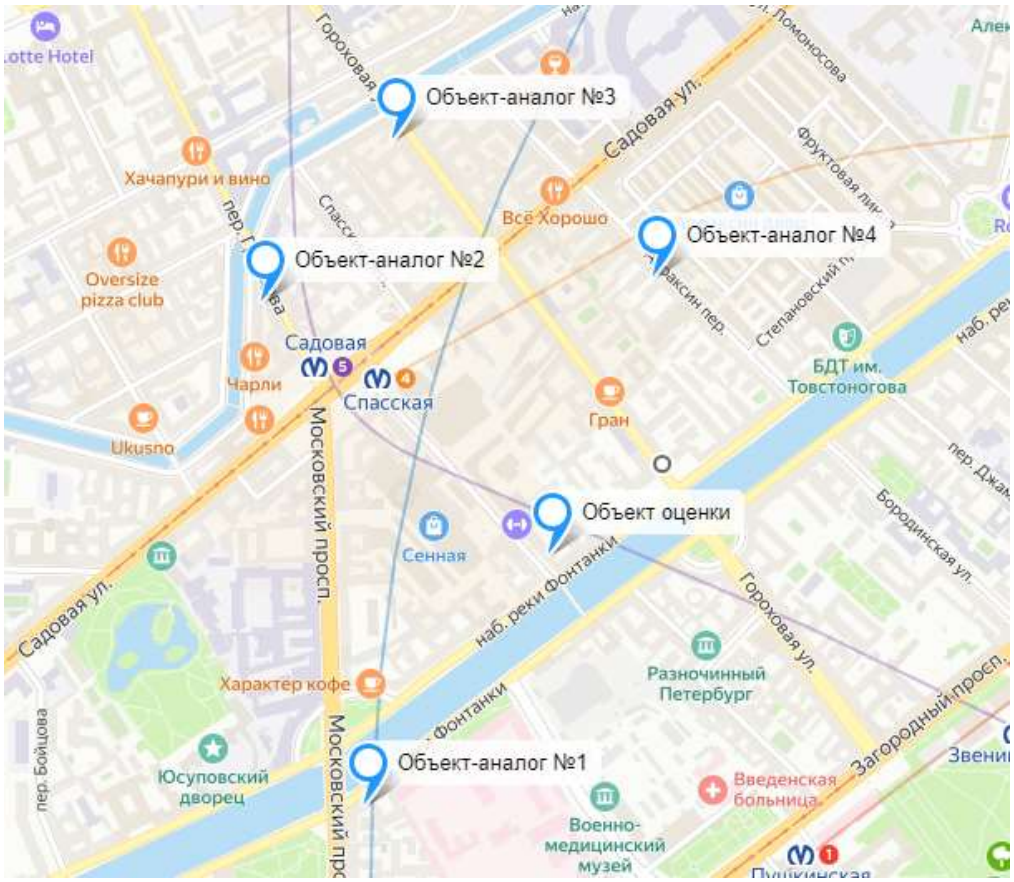



Рисунок 4. Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов https://yandex.ru/map-constructor

### *10.1.2. Объекты торговой недвижимости*

Таблица 68. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

| Отношение цен/арендных ставок торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|---|---|---|
| Удельная цена | | | |
| исторический центр города | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| центры деловой активности | 0,91 | 0,88 | 0,93 |
| многоквартирная жилая застройка | 0,82 | 0,78 | 0,86 |
| среднеэтажная жилая застройка | 0,80 | 0,76 | 0,83 |
| зона автомагистралей | 0,74 | 0,70 | 0,78 |
| окраины промзоны | 0,69 | 0,63 | 0,75 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| исторический центр города | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| центры деловой активности | 0,90 | 0,80 | 1,00 |
| многоквартирная жилая застройка | 0,80 | 0,70 | 0,91 |
| среднеэтажная жилая застройка | 0,77 | 0,67 | 0,86 |
| зона автомагистралей | 0,73 | 0,61 | 0,86 |
| окраины промзоны | 0,66 | 0,55 | 0,77 |

*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 в пределах города 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*

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Расстояние до метро | 430 м. - ст.м. "Садовая" | 630 м. - ст.м. "Садовая" | 160 м. - ст.м. "Садовая" | 530 м. - ст.м. "Садовая" | 550 м. - ст.м. "Сенная площадь" |
| Коэффициент корректировки | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

*Объект оценки и объекты-аналоги №№1-4 расположены на удаленности от метро 0-650 м., корректировка не требуется.*

Корректировка на общую площадь

В связи с тем, что площади объекта оценки и объектов-аналогов отличаются между собой, оценщиками была введена поправочная корректировка, обусловленная тем, что большие по площади объекты стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по площади объекты.

Формула расчета размера корректировки выглядит следующим образом:

$$K_{масштаб} = \left(\frac{S_{ОО}}{S_{ОА}}\right)^k$$

где:
$S_{ОО}$ – площадь объекта оценки, кв. м.
$S_{ОА}$ – площадь объекта аналога, кв.м.
k – коэффициент торможения.

Рисунок 152. Зависимость удельной цены от площади объекта торгового назначения, г. Санкт-Петербург, арендные ставки. Доверительный интервал.

*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. | 258,10 | 192,00 | 458,00 | 130,00 | 160,00 |
| Коэффициент торможения | | -0,043 | -0,043 | -0,043 | -0,043 |
| Корректировка, % | | -1,26% | 2,50% | -2,91% | -2,04% |

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 |

*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 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*

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Этаж | Цокольный | 1 | Подвал | Подвал | Цоколь |
| Коэффициент корректировки | | 0,80 | 1,05 | 1,05 | 1,00 |
| Корректировка, % | | -20,00% | 5,00% | 5,00% | 0,00% |

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 с улицы.*

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 эксплуатации 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 на состояние здания не требуется, здания объекта оценки и объектов-аналогов №№1-4 находятся 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*

| Параметр | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Состояние отделки | Требует косметического ремонта | Среднее | Требуется косметический ремонт | Требуется капитальный ремонт | Среднее |
| Коэффициент корректировки | | 0,88 | 1,00 | 1,09 | 0,88 |
| Корректировка, % | | -12,00% | 0,00% | 9,00% | -12,00% |

***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:

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

$C_{cp}$ - 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) частью 1-19 площадью 258,1 кв.м. нежилого помещения 6Н площадью 260,9 кв.м., этаж расположения: цокольный. Кадастровый номер: 78:32:0001058:4008, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера. А, пом. 6-Н | Свободного назначения (возможно торговое) | Свободного назначения (возможно торговое) | Свободного назначения (возможно торговое) | Свободного назначения (возможно торговое) |
| Общая площадь | 258,10 | 192,00 | 458,00 | 130,00 | 160,00 |
| Ставка аренды 1 кв.м. объекта-аналога, руб. в месяц с НДС | | 1 500 | 873 | 1 346 | 1 438 |
| **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 | 873 | 1 346 | 1 438 |
| **Наличие обременений** | Объект культурного наследия регионального значения "Дома С.П. Горсткина" | «Доходный дом К. Я. Маевского. Общежитие Института гражданских инженеров» | «Доходный дом Н. В. Безобразовой (по кан. Грибоедова)» | Нет | Нет |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | -15,00% | -15,00% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | -202 | -216 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 202 | 216 |
| Скорректированная ставка | | 1 500 | 873 | 1 144 | 1 222 |
| **Корректировка на условия рынка (дата предложения)** | 08.08.2023 г. | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |

| Ценообразующие факторы | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 | 873 | 1 346 | 1 438 |
| **Скидка к ставкам аренды** | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка, % | | -8,30% | -8,30% | -8,30% | -8,30% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | -125 | -72 | -95 | -101 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 125 | 72 | 95 | 101 |
| Скорректированная ставка | | 1 376 | 801 | 1 049 | 1 120 |
| **Вид использования** | Торговое | Свободного назначения (возможно торговое) | Свободного назначения (возможно торговое) | Свободного назначения (возможно торговое) | Свободного назначения (возможно торговое) |
| 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 | | 1 376 | 801 | 1 049 | 1 120 |
| **Местоположение** | г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера. А, пом. 6-Н | Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 110 | Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 50 | Санкт-Петербург, Гороховая ул., 31 | Санкт-Петербург, Апраксин пер., 9 |
| 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 | | 1 376 | 801 | 1 049 | 1 120 |
| **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 | | 1 376 | 801 | 1 049 | 1 120 |
| **Расстояние до ближайшей остановки/метро** | 430 м. - ст.м. "Садовая" | 630 м. - ст.м. "Садовая" | 160 м. - ст.м. "Садовая" | 530 м. - ст.м. "Садовая" | 550 м. - ст.м. "Сенная площадь" |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 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 | | 1 376 | 801 | 1 049 | 1 120 |
| **Площадь, кв.м.** | 258,10 | 192,00 | 458,00 | 130,00 | 160,00 |
| Корректировка, % | | -1,26% | 2,50% | -2,91% | -2,04% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | -17 | 20 | -30 | -23 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 17 | 20 | 30 | 23 |
| Скорректированная ставка | | 1 358 | 821 | 1 019 | 1 098 |
| **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 | | 1 358 | 821 | 1 019 | 1 098 |
| **Этаж расположения** | Цокольный | 1 | Подвал | Подвал | Цоколь |
| Корректировка, % | | -20,00% | 5,00% | 5,00% | 0,00% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | -272 | 41 | 51 | 0 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 272 | 41 | 51 | 0 |
| Скорректированная ставка | | 1 086 | 862 | 1 070 | 1 098 |
| **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 | | 1 086 | 862 | 1 070 | 1 098 |
| **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 | | 1 086 | 862 | 1 070 | 1 098 |
| **Инженерные коммуникации** | Обеспечен | Обеспечен | Обеспечен | Обеспечен | Обеспечен |
| Корректировка, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |

| Ценообразующие факторы | Объект оценки | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | | 1 086 | 862 | 1 070 | 1 098 |
| **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 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная ставка | | 1 086 | 862 | 1 070 | 1 098 |
| **Состояние помещений** | Требует косметического ремонта | Среднее | Требуется косметический ремонт | Требуется капитальный ремонт | Среднее |
| Корректировка, % | | -12,0% | 0,0% | 9,0% | -12,0% |
| Величина корректировки, руб./кв.м. | | -130 | 0 | 96 | -132 |
| Величина корректировки ABS, руб./кв.м. | | 130 | 0 | 96 | 132 |
| Скорректированная ставка | | 956 | 862 | 1 166 | 966 |
| Коэффициент вариации, % | 12,95% | | | | |
| Сумма абсолютных корректировок | | 544 | 134 | 475 | 472 |
| Квадрат отношения первоначальной стоимости к сумме первоначальной стоимости и сумме всех корректировок по модулю | | 0,5386 | 0,7524 | 0,5466 | 0,5670 |
| Весовой коэффициент | | 0,224 | 0,313 | 0,227 | 0,236 |
| Взвешенная стоимость | | 214 | 270 | 265 | 228 |
| **Рыночная арендная ставка за 1 кв.м., руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи** | 977,00 | | | | |
| **Рыночная арендная плата за объект, руб. в месяц с НДС, не включая коммунальные и эксплуатационные платежи** | 252 163,70 | | | | |

# 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% | 977 |
| Сравнительный подход | 977 | 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) частью 1-19 площадью 258,1 кв.м. нежилого помещения 6Н площадью 260,9 кв.м., этаж расположения: цокольный. Кадастровый номер: 78:32:0001058:4008, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера. А, пом. 6-Н | 258,1 | 977,00 | 814,17 | 252 163,70 | 210 136,42 |

**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-001/2023-79035919 от 04.04.2023 г.;
2. Справка для расчета арендной платы от 27.03.2023 г.;
3. Уведомление САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ" (СПб ГКУ ЦИОООКН) №01-43-30689/22-0-0 от 21.11.2022 г.;
4. Уведомление КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ (КГИОП) №01-43-8074/23-0-0 от 11.04.2023 г.;
5. Акт обследования объекта нежилого фонда от 19.04.2023 г.;
6. Уведомление Главное управление МЧС России по г. Санкт-Петербургу №ИВ-130-13957 от 12.12.2022 г.;
7. Уведомление Россети Ленэнерго №ЭСКЛ/16-01/ 27631 от 30.12.2020 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.

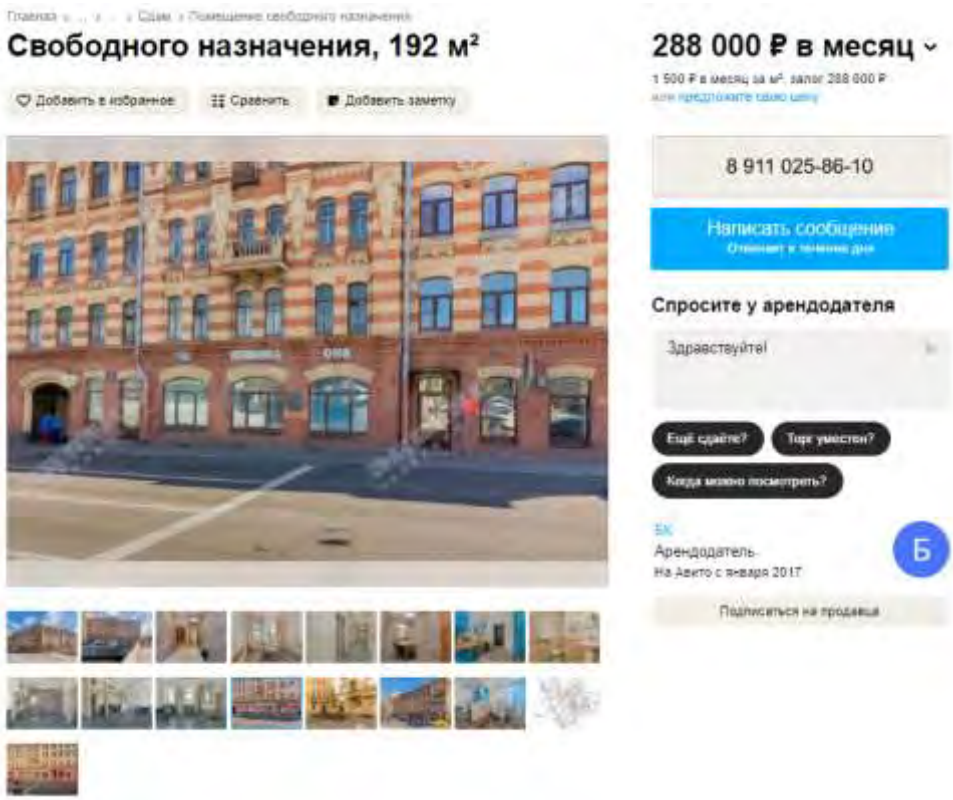
**Интернет – ресурсы и печатные издания:**

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

**Аналог №1**




### О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 192 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.2 м
Отделка: офисная
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть

### Расположение

Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, 110

- Садовая 6–10 мин.
- Технологический ин-т I 6–10 мин.
- Спасская 6–10 мин.

Скрыть карту

## Описание

Сдам отличное помещение в 5 мин. от м. Технологический институт

50 кВт электричества

Видовые окна.
3 входа 2 с фасада.

Подойдет для
общепита, под стоматологию (есть оборудование).

Вытяжка по всему периметру
Вентеляция. Новая проводка ( около 70 розеток)

Свежий ремонт
15 лет арендовала стоматология место насиженное, клиенты идут до сих пор!

Планировка по запросу.

Звоните отвечу на все вопросы)

## О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: нет

№ 2851622138 · 25 июля в 00:52 · 549 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

**288 000 ₽ в месяц**

1 500 ₽ в месяц за м², залог 288 000 ₽
или предложите свою цену

8 911 025-86-10

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

БК
Арендодатель
На Авито с января 2017

Б

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_192_m_2851622138

**Аналог №2**

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

## Торговая площадь, 458 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**400 000 ₽ в месяц**

873 ₽ в месяц за м², залог 400 000 ₽

8 981 941-42-80

Написать сообщение
Онлайн

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

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

Собственник
Компания
На Авито с февраля 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

### О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 458 м²
Этаж: подвальный
Высота потолков: 2.5 м

Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Минимальный срок аренды: 11 мес.

### Расположение

Санкт-Петербург, наб. канала Грибоедова, 50
- Спасская до 5 мин.
- Садовая до 5 мин.
- Сенная площадь до 5 мин.

Скрыть карту

## Описание

Помещение расположено в самом центре города, в 200-х метрах от метро Сенная, Спасская, Сенная, что образует высокий, как пешеходный, так и автомобильный трафик.

Парковка вдоль канала Грибоедова.

По соседству находится "Вкусвил".

**Характеристики помещения:**

Площадь - 458 кв.м.

1 линия.

Потолки - 2,5 м

Вход с набережной канала Грибоедова.

Электрическая мощность - 40 кВт.
**Также возможна продажа помещения.**

Звоните!

## О здании

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

№ 3321771670 · 7 августа в 15:37 · 115 просмотров (+1 сегодня)
Пожаловаться

**400 000 ₽ в месяц**

873 ₽ в месяц за м², залог 400 000 ₽

8 981 941-42-80

Написать сообщение
Онлайн

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

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

Собственник
Компания
На Авито с февраля 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

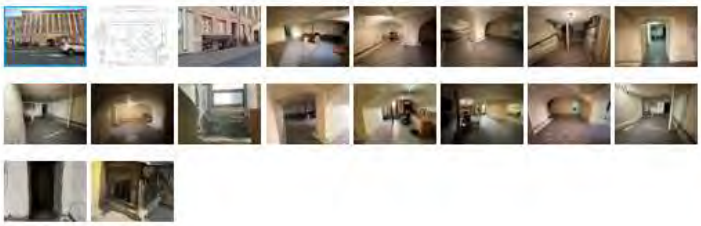
https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_458_m_3321771670

**Аналог №3**

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

## Свободного назначения, 130 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



**175 000 ₽ в месяц**

1 346 ₽ в месяц за м², залог 175 000 ₽
или предложите свою цену

8 981 806-14-27

Написать сообщение

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

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

Пользователь
Арендодатель
На Авито с февраля 2019
Экологический вклад -42 кг $CO_2$

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

### О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 130 м²
Этаж: подвальный
Высота потолков: 2.4 м

Отделка: без отделки
Тип аренды: субаренда
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

### Расположение

Санкт-Петербург, Гороховая ул., 31
- Сенная площадь ⏱ до 5 мин
- Спасская ⏱ до 5 мин
- Садовая ⏱ 6–10 мин

Скрыть карту

## Описание

Сдается коммерческое помещение в историческом центре Санкт-Петербурга. Помещение расположено в жилом доме в цокольном этаже по адресу: Гороховая ул. 31

В шаговой доступности от станции метро: «Адмиралтейская», «Спасская», «Сенная», «Садовая». Высокий трафик, развитая инфраструктура. Прекрасное расположение и локация. Возможные назначения магазин, клуб, кафе, ресторан, бар.

Общая площадь 130 кв.м.
Отдельный вход с улицы Гороховая, второй вход со двора.
2 фасадных окна на улицу Гороховая
Все коммуникации

Каникулы на период ремонта по договоренности
Залог 195 000 ₽,
Видео вышлю по запросу

## О здании

Тип здания: жилой дом

Парковка: нет

№ 3100627115 · 25 июля в 20:08 · 401 просмотр (+2 сегодня)

Пожаловаться

**175 000 ₽ в месяц**

1 346 ₽ в месяц за м², залог 175 000 ₽
или предложите свою цену

8 981 806-14-27

Написать сообщение

**Спросите у арендодателя**

Здравствуйте!

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

Пользователь
Арендодатель
На Авито с февраля 2019
Экологический вклад -42 кг $CO_2$

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_130_m_3100627115

**Аналог №4**

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

## Свободного назначения, 160 м²

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

**230 000 ₽ в месяц**

1 438 ₽ в месяц за м², залог 230 000 ₽

8 969 776-09-64

Организация
Компания
На Авито с июня 2011

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

### О помещении

Вход: с улицы
Отдельный вход: есть
Общая площадь: 160 м²
Этаж: цокольный
Высота потолков: 2.8 м

Отделка: офисная
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.

### Расположение

Санкт-Петербург, Апраксин пер., 9

- Сенная площадь 6–10 мин.
- Спасская 6–10 мин.
- Садовая 6–10 мин.

Скрыть карту

## Описание

Самый центр Санкт -Петербурга ,по цене Купчино,предлагается в аренду нежилое помещение от собственника без комиссии.
Адрес: г. Санкт-Петербург, Апраксин пер, д. 9, лит. А, пом. 1-Н. Общая площадь помещения: 160 кв.м. Кадастровый номер: 78:31:0001057:3084 Этаж: цоколь. (всего 5 этажей, в т.ч подвал, цоколь).
Вход: отдельный с улицы и 1 отдельный со двора. Год постройки: 1836 г. (капремонт 1978 г.) Перекрытия бетон.
Высота потолков: 2,78 м. Вид права: собственность .
Помещение после ремонта , всё новое. 4 окна на Апраксин, дверь разгрузки во дворе.
Инженерные коммуникации: электроснабжение 25-30 КВт, отопление центральное, водоснабжение, канализация.
Помещение расположено в 540 м от станции метро Сенная площадь и 580 м от станции метро Садовая , Спасская . Помещение возможное использование под всё ,кроме общепит.(свечи нет)
Оплата только без нал , договор.

**230 000 ₽ в месяц**

1 438 ₽ в месяц за м², залог 230 000 ₽

8 969 776-09-64

Организация
Компания
На Авито с июня 2011

5 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

## О здании

Тип здания: жилой дом
Удалённость от дороги: первая линия
Парковка: на улице, подходит для грузового транспорта

№ 2652435124 · 8 августа в 22:40 · 277 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/sankt-peterburg/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_160_m_2652435124

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

### СПРАВКА ДЛЯ РАСЧЕТА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

**1. Сведения об объекте.**

**Адрес объекта:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Район | Адмиралтейский | Улица | улица Ефимова | | |
| Номер дома | 6 | Корпус | | Литера | А |

**Описательный адрес** (угловых и сквозных строений): улица Ефимова, дом 6

**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 **:** |
|---|---|
| 6-Н | 6-Н (ч.п.1 — 19) |

**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 | 20 |
| С улицы общих: | | |
| Со двора отдельных: | 2 | 21,22 |
| Со двора общих: | | |
| Через проходную: | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Общая площадь здания (кв. м):** (заполняется при учете ПОН) | | |
| **Общая площадь объекта учета (кв. м):** | **260.9** | |
| **Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого в аренду на занимаемом этаже (кв.м):** | 258.1 | 6-Н (ч.п.1 — 19) |
| **Коэффициент потребительских качеств ***:** | 1 | |
| **Общая площадь помещения(й) (части(ей)), сдаваемого(ых) в аренду на занимаемом этаже, с учетом коэффициента потребительских качеств ***(кв. м):** | 258.1 | |
| **Общая площадь объекта аренды (кв.м):** | 258.1 | |

**Примечание:**

Общая площадь объекта учета по сведениям Единого государственного реестра недвижимости: 260.9 кв.м

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

Сведения о перепланировке и т.д.

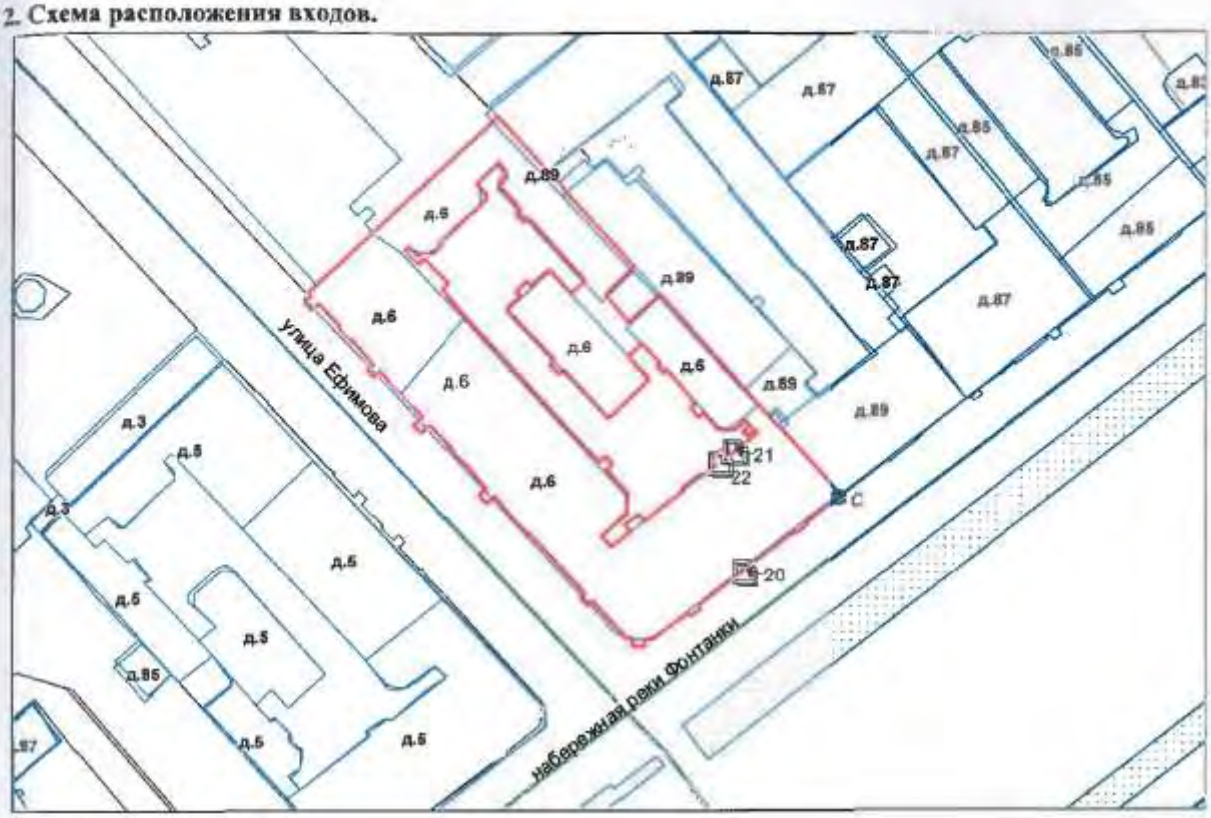
Характеристики объекта и тип входа в объект аренды указаны согласно Выписке из ЕГРН от 17.11.2022 №КУВИ-001/2022-204083020 на основании обращения СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" от 20.03.2023 №04-10-4719/23-0-0. Элементы благоустройства объекта аренды указаны по состоянию на 27.03.2023.

* не заполняется при учете первичного объекта недвижимости

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

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

**2. Схема расположения входов.**




*- границы строения*

Дополнительные сведения о строении: _____

**3. Ведомость координат центров входов.**

| № п/п | Характерная точка | № вх. | Координаты центра входа | | Примечание |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | X, м | Y, м | |
| 1 | C | 20 | 114179.40 | 93006.52 | |
| 2 | C | 21 | 114177.83 | 93027.14 | |
| 3 | C | 22 | 114175.07 | 93024.92 | |
| | | | | | |
| | | | | | |

Исполнитель: Николаенко В.Н.

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

Дата: 27 марта 2023 года

Район: Адмиралтейский

Всего пронумеровано и
прошнуровано 3 листа(ов)
«24» 03 2023 г.
Начальник ПНД Центральное
Департамента кадастровой
деятельности В.Б. Миличева

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 04.04.2023, поступившего на рассмотрение 04.04.2023, 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: 4 |
|---|---|---|---|

| | |
|---|---|
| 04.04.2023г. № КУВИ-001/2023-79035919 | |
| Кадастровый номер: | 78:32:0001058:4008 |

| | |
|---|---|
| Номер кадастрового квартала: | 78:32:0001058 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 09.01.2013 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | Кадастровый номер 78:32:1058:33:110:2 |
| Местоположение: | Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера. А, пом. 6-Н |
| Площадь, м2: | 260.9 |
| Назначение: | Нежилое помещение |
| Наименование: | Нежилое помещение |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: | Подвальный этаж № подвальный |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб: | 38120712.79 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 78:32:0001058:3022 |
| 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: | Попова Полина Владимировна, действующий(ая) на основании документа "": САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ИМУЩЕСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА" |

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: [illegible] | 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: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |

| | |
|---|---|
| 04.04.2024 г. № КУВИ-001/2024-79035929 | |
| Кадастровый номер: | 78:12:0001058:4008 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 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<br>1296842.1<br>10.10.2000 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: | | |
| | 5.1 вид: | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости | |
| | дата государственной регистрации: | 02.12.2004 00:00:00 | |
| | номер государственной регистрации: | 78-01-9518/2004-396.3 | |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные отсутствуют | |
| | лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | данные о правообладателе отсутствуют | |
| | сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют | |
| | основание государственной регистрации: | Охранное обязательство, № 4671, выдан 30.04.2004 | |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют | |
| | сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют | |

| | | |
|---|---|---|
| | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН<br>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ<br>Сертификат: [illegible]<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ<br>Действителен: [illegible] | |
| полное наименование должности | | инициалы, фамилия |

Лист 3

| Помещение | | | |
|---|---|---|---|
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |

04.04.2024г. № КУВИ-001/2024-79035919

| | |
|---|---|
| Кадастровый номер: | 78:32:0001058:4008 |

| | | |
|---|---|---|
| | сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: | |
| | ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 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 | |
| полное наименование должности | Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: [illegible] | инициалы, фамилия |

Раздел 5 Лист 4

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: 4 |

04.04.2025г. № КУВИ-001/2025-79035919

| Кадастровый номер: 78:32:0001058:4008 | Номер этажа (этажей): цокольный |
|---|---|

Масштаб 1

| | | |
|---|---|---|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3B4BF9AB3AE8F07A4A7C7A0BF4A7E Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2023 по 10.08.2024 | инициалы, фамилия |

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 ИСПБ СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»**

**Очкивской О.С.**

№01-43-30689/22-0-1 от 22.11.2022

№ 01-43-30689/22-0-0 от 21.11.2022
На № 04-07-22966/22-0-0 от 21.11.2022

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу **г.Санкт-Петербург, улица Ефимова, дом 6, литера А** на основании распоряжения КГИОП "О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения "Дома С.П. Горсткина", об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия" от 27.04.2016 № 10-159 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Жилой дом", входящего в состав ансамбля "Дома С.П.Горсткина".

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

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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 00CDFC792B86C41EB232883D93E72D081D
Владелец **Коробкова Елена Валентиновна**
Действителен с 11.10.2022 по 04.01.2024

**Е.В. Коробкова**

Сырцова Е.П.
(812)417-43-46

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

пр. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

Штамп регистрации

На № 04-07-6359/23-0-0 от 10.04.2023
Рег. № 01-43-8074/23-0-0 от 11.04.2023

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

**Очкивской О.С.**

gku@commim.spb.ru

**Уважаемая Ольга Сергеевна!**

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Ефимова, дом 6, литера А, на основании распоряжения КГИОП от 27.04.2016 № 10-159 является объектом культурного наследия регионального значения «Жилой дом» в составе объекта культурного наследия регионального значения «Дома С.П. Горсткина».

В порядке, установленном статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон), охранное обязательство на указанный объект культурного наследия КГИОП не утверждалось, ранее на помещение 6-Н между КГИОП и ООО «Белорусская мебель» заключалось охранное обязательство от 30.04.2004 № 4671. В силу пункта 6 названного охранного обязательства последнее прекращает свое действие при прекращении договора аренды на помещение, а также при изменении формы собственности на помещение. Дополнительно сообщаем, что заявлений о расторжении указанного договора в КГИОП не поступало.

В случае, если к моменту заключения договора, не оформлено охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Федерального закона или отсутствует ранее заключенное охранное обязательство, лицо, у которого на основании указанных договоров возникает право собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, обязано выполнять требования в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, предусмотренные пунктами 1 - 3 статьи 47.3 Федерального закона, до момента вручения такому лицу охранного обязательства, предусмотренного статьей 47.6 Федерального закона.

Учитывая сказанное, в договор, предусматривающий передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, необходимо включить обременения в виде обязательства по соблюдению требований, установленных законодательством об охране объектов культурного наследия.

Приложение на 8 листах в 1 экз.

**Начальник Юридического управления-юрисконсульт КГИОП** Место для подписи **Ж.Г. Трушина**

Исполнитель: Иванова Ю.А. 8-(812)-312-7620

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

**Акт обследования объекта нежилого фонда**

г. Санкт-Петербург «19» апреля 2023 г.

1. Адрес: г. Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)
2. Площадь: 258,1
3. Этаж: цокольный
4. Входы: отдельный с улицы, 2 отдельных со двора
5. Кадастровый номер: 78:32:0001058:4008
6. Состояние: удовлетворительное
7. Элементы благоустройства: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.
8. В результате обследования объекта нежилого фонда установлено:
В ч.п.20 пом. 6-Н расположен водомерный узел, единственный проход в ч.п.20 осуществляется через ч.п.16 пом. 6-Н (входов с ЛК в ч.п.20 нет).
Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
В помещении проходят транзитные трубы.
Визуально выявлены перепланировки:
ч.п.19 (ниша) переоборудована в дверной проем (фото №53,54)
перегородка с дверью между ч.п.9 и ч.п.11 демонтирована (фото №31)
в ч.п.2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. (фото №9,10,13,14).
вход с улицы в ч.п.15 заделт со стороны ч.п.15 (фото №44,45).

Фотофиксация произведена на фотоаппарат Nikon Coolpix AW130 № 413 40031890
Лицо, ответственное за обеспечение доступа: ведущий специалист СПб ГКУ «РЖА Адмиралтейского района» Сивенкова София Юрьевна 409-70-52

Приложение: материалы фотофиксации на 10 л.

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

(подпись) Ястребов Д.А.
(ФИО)

Акт согласован:

Начальника отдела
проведения проверок и обследований
земельных участков и объектов нежилого фонда
СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

(подпись) Яковлев А.Р.
(ФИО)

1

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №1

Фото №2 (вход с улицы)

Фото №3

Фото №4 (вход со двора)

Фото №5 (вход со двора)

Фото №6 (ч.п.1)

2

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №7 (ч.п.1)

Фото №8 (ч.п.1)

Фото №9 (ч.п.2)

Фото №10 (ч.п.2)

Фото №11 (ч.п.2)

Фото №12 (ч.п.2)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №13 (ч.п.2)

Фото №14 (ч.п.2)

Фото №15 (ч.п.3)

Фото №16 (ч.п.4)

Фото №17 (ч.п.4)

Фото №18 (ч.п.5)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №19 (ч.п.5)

Фото №20 (ч.п.6)

Фото №21 (ч.п.6)

Фото №22 (ч.п.6)

Фото №23 (ч.п.7)

Фото №24 (ч.п.7)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №25 (ч.п.8)

Фото №26 (ч.п.8)

Фото №27 (ч.п.8)

Фото №28 (ч.п.8)

Фото №29 (ч.п.9)

Фото №30 (ч.п.9)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №31 (ч.п.9,11)

Фото №32 (ч.п.10)

Фото №33 (ч.п.10)

Фото №34 (ч.п.10)

Фото №35 (ч.п.10)

Фото №36 (ч.п.10)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №37 (ч.п.11)

Фото №38 (ч.п.11)

Фото №39 (ч.п.12)

Фото №40 (ч.п.13)

Фото №41 (ч.п.13)

Фото №42 (ч.п.14)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №43 (ч.п.14)

Фото №44 (ч.п.15)

Фото №45 (ч.п.15)

Фото №46 (ч.п.15)

Фото №47 (ч.п.16)

Фото №48 (ч.п.16)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №49 (ч.п.17)

Фото №50 (ч.п.18)

Фото №51 (ч.п.18)

Фото №52 (ч.п.18)

Фото №53 (ч.п.19)

Фото №54 (ч.п.19)

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

Акт осмотра объекта нежилого фонда от 19.04.2023, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит., 6-Н (ч.п.1-19)

Фото №55 (ч.п.20)

Фото №56 (ч.п.20)

Фото №57 (ч.п.20)

Фото №58 (ч.п.20)

20. 12. 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

12.12.2022 № ИВ-130-13957

На № 04-21-23487/22-0-0 от 29.11.2022
О предоставлении учетных данных

Заместителю директора
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»

Очкивской О.С.

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

Уважаемая Ольга Сергеевна!

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

Санкт-Петербург, Алтайская ул., д. 4, лит. А, пом. 15-Н (ч.п. 11, 13, 17, 18) и МОП (4-10);

Санкт-Петербург, ул. Б. Монетная, д. 29, лит. А, пом. 10-Н;

Санкт-Петербург, Московский пр., д. 207, лит. А, пом. 3-Н, 4-Н;

Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Генерала Хазова, д. 8, лит. А, части 11-Н (ч.п. 1-20, 21-38, 39-41), 12-Н нежилого помещения 1-Н, 3-Н, 4-Н, 6-Н, 11-Н, 12-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, 18-Н, 19-Н, 20-Н, 34-Н, 35-Н, 14ЛК, 15ЛК;

Санкт-Петербург, Фонтанки наб., д. 40/68, лит. А, пом. 4-Н;

Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 74/1, лит. А, пом. 11-Н, 12-Н;

Санкт-Петербург, Большая Зеленина ул., д. 15, лит. А, пом. 5-Н;

Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, лит. А, пом.6-Н (ч.п.1-19);

Санкт-Петербург, наб. Макарова, д. 14, лит. А, пом.1-Н;

Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 10, лит. А, пом. 3-Н;

Санкт-Петербург, Красносельское шоссе (Горелово), д. 46, корп. 4, лит. А, пом.1-Н;

Санкт-Петербург, ул. Воскова, д. 6, лит. А, пом. 4-Н;

Санкт-Петербург, Софийская ул., д. 51, лит. А, пом. 1-Н;

Санкт-Петербург, Канонерский о., д. 8, лит. А, пом. 3-Н;

Санкт-Петербург, пр. Ветеранов, д. 154, лит. А, пом. 3-Н;

Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 33/5, лит. А, пом. 17-Н

защитных сооружений гражданской обороны не числится.

СПб ГКУ "Имущество СПб"
№ 04-21-65503/22-0-0
от 20.12.2022

2

По адресам:
Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88;
Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 3;
Санкт-Петербург, ул. Льва Толстого, д. 5
числятся защитные сооружения гражданской обороны.

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

Видоменко Наталия Валерьевна
(812) 247-09-36

РОССЕТИ
ЛЕНЭНЕРГО

Публичное акционерное общество
«Россети Ленэнерго»
196247, г. Санкт-Петербург, пл. Конституции, д. 1
тел. 8 (800) 220-0-220, факс: 8 (812) 494-32-54
e-mail: office@lenenergo.ru
www.lenenergo.ru

30.12.2020 № ЭСКЛ/16-01/27631
На № 04-25-28207/20-0-0 от 25.12.2020

Начальнику
Управления приватизации и
арендных отношений
СПб ГКУ «Имущество
Санкт-Петербурга»
О.А. Ворохобиной

ул. Новгородская,
д. 20, лит. А, пом. 2Н,
Санкт-Петербург, 191144

vorohobina@commim.spb.ru

Копия:
Генеральному директору
ООО «ЖКС № 2
Адмиралтейского района»
А.М. Дубовому

ул. Казначейская, д. 13,
литера В, пом. 6Н,
Санкт-Петербург, 190031

info@mcrenaissance.ru

Уважаемая Ольга Анатольевна!

В ответ на Ваше обращение от 25.12.2020 вх. № ЛЭ/01-02/22970 ПАО «Россети Ленэнерго» зарегистрирована заявка от 28.12.2020 № 20-551298 о восстановлении (переоформлении) документов о технологическом присоединении в отношении энергопринимающих устройств (далее – ЭПУ) объекта «нежилое помещение», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера А, помещение 6Н, кадастровый номер 78:32:0001058:4008 (далее – Объект).

В соответствии с абзацем третьим пункта 4 статьи 26 Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» сетевая организация или иной владелец объектов электросетевого хозяйства, к которым в надлежащем порядке технологически присоединены ЭПУ, по требованию собственника или иного законного владельца ЭПУ или объектов электроэнергетики в установленные законодательством Российской Федерации сроки обязаны предоставить или составить документы, подтверждающие технологическое присоединение и (или) разграничение балансовой принадлежности объектов электроэнергетики и

ответственности сторон за нарушение правил эксплуатации объектов электросетевого хозяйства.

В данном случае технологическое присоединение ЭПУ Объекта осуществлено через электрические сети жилого дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Ефимова, д. 6, литера А.

Таким образом, в силу вышеприведенного нормативного положения обязанность по оформлению и выдаче в отношении ЭПУ Объекта документов о технологическом присоединении лежит на балансодержателе электрических сетей жилого дома, через которые технологически присоединены ЭПУ Объекта.

Порядок, сроки оформления и выдачи таких документов установлен в разделе VIII Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 27.12.2004 № 861 (далее – Правила).

Форма акта об осуществлении технологического присоединения, в соответствии с которой должен быть переоформлен акт в отношении ЭПУ Объекта, представлена в Приложении № 1 к вышеуказанным Правилам.

Учитывая изложенное, в целях получения документов о технологическом присоединении в отношении ЭПУ Объекта Вам необходимо обратиться к балансодержателю электрических сетей жилого дома, через которые технологически присоединены ЭПУ Объекта.

Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» по доверенности Л.М. Веснина

Исп. Иванова В.А.
Тел.: 8-800-220-0-220
Вх. № ЛЭ/01-02/22970
Вх. № 20-551298

*Представитель ПАО «Россети Ленэнерго» действует на основании доверенности № 585-19 от 09.12.2019*

Документ подписан электронной подписью
Веснина Любовь Михайловна
Сертификат: 02B0AD84004BACE8BA4A6339D404C37E08
Дата подписания: 30.12.2020
Действителен с 05.10.2020 по 05.01.2022

## 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»**

12.04.2023 г. № 379-В/2023
На № 162-3/2023 от 12.04.2023

**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 «12» апреля 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.: 67 отчетов.

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 12.04.2023 г.

Дата составления выписки 12.04.2023 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 20 21г.

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 20 21 г. № 210

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 28 » июля 20 24 г.

017228 - КА1

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

г. Ангарск
ГОУ ВПО
"Ангарская
государственная
техническая академия"

ДИПЛОМ

ВСГ 4494430

Решением
Государственной аттестационной комиссии
от 15 июня 2010 года
Иванович
Алексею Олеговичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ
ИНЖЕНЕР
по специальности
«Электроснабжение»

Председатель Государственной аттестационной комиссии

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 11081 15 июня 2010 года

*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 1047705038939;

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. 32 ; дата рождения: 14.07.1967; гражданство РФ; телефон: 8 (383) 359-79-09; e-mail: lok-oceka@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 заказчик, 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 приложениях 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/ac0/ac28869 1b9b5d514389b0495c2e0843.pdf.

13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была предоставлена 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 агентских продаж Филиала в г. Иркутске
На основании Доверенности № 124 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 № 700-0002469-04704 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 противоречий 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 7705513099, 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: 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 заказчик, заключивший 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), включая 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 « | 2 взнос в размере х не позднее « | 3 взнос в размере х не позднее « | 4 взнос в размере х не позднее « |

**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 сайте Страховщика: https://skgelios.ru/upload/iblock/ac7/ac7f88f91bf6d51438880495c2e0843.pdf

13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была предоставлена 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 Бродовиков 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 №288 от 01.01.2023г.
/ Лысова Е.М. /
м.п.

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